



**Stadt Göttingen
Landkreis Göttingen
Landkreis Goslar
Landkreis Holzmanden
Landkreis Northeim**

Grundstücksmarktbericht 2020



Niedersachsen



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim**

Zuständigkeitsbereich:

Stadt Göttingen und Landkreis Göttingen,
Landkreise Goslar, Holzminden und Northeim

Geschäftsstelle:



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Grundstücks- marktbericht 2020



Niedersachsen

Grundstücksmarktbericht 2020 für die Bereiche

**Stadt Göttingen
Landkreis Göttingen
Landkreis Goslar
Landkreis Holzminden
Landkreis Northeim**

Soweit nicht gesondert angegeben, beziehen sich alle Angaben auf das Berichtsjahr 2019 (01.11.2018 bis 31.10.2019).

Herausgeber: © 2020 **Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim
(GAG Northeim)**

Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Northeim



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim
- Geschäftsstelle -
Danziger Straße 40
37083 Göttingen**

Telefon: 0551 5074-322, Fax: 0551 5074-374
E-Mail: gag-nom@lgl.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de

Weitere Ansprechpartner finden Sie auch in Goslar, Holzminden, Northeim und Osterode am Harz (Anschriften/Telefon auf der Einbandrückseite des Berichts)

Druck: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Landesvermessung und Geobasisinformation

Gebühr: 95,00 € gemäß Nr. 5.2 der derzeit gültigen Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GOGut) vom 25. Juni 2019 (Nds. GVBl. S. 156).

Es gilt die jeweils aktuelle Gebührenordnung für Gutachterausschüsse (GOGut).

Dieser Bericht und die zugrunde liegenden Daten und Dokumentationen sind urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.

Haftungsausschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten übernommen.

Das Land Niedersachsen und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung der durch die GAG angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	11
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	12
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	13
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	13
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	16
3.2.1	Indikatoren für die wirtschaftliche Entwicklung	16
3.2.2	Bevölkerung.....	17
3.2.2.1	Bevölkerungszahlen - Entwicklung 2005 bis 2015 (ohne Zweitwohnsitz)	18
3.2.2.2	Bevölkerungszahlen - Prognose von 2015 bis 2030.....	20
3.2.2.3	Bevölkerungszahlen zum 31.12.2018 - Vorausschätzungen bis 31.12.2028 (10 Jahre)	22
4	Übersicht über die Umsätze	24
4.1	Anzahl, Geld, Fläche	24
4.1.1	Stadt Göttingen.....	25
4.1.2	Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen).....	26
4.1.3	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)	27
4.1.4	Landkreis Goslar	28
4.1.5	Landkreis Holzminden	29
4.1.6	Landkreis Northeim	30
4.2	Art des Erwerbs	31
5	Bauland	32
5.1	Allgemeines	32
5.2	Umsatzentwicklung.....	32
5.2.1	Stadt Göttingen.....	33
5.2.2	Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen).....	33
5.2.3	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)	33
5.2.4	Landkreis Goslar	34
5.2.5	Landkreis Holzminden	34
5.2.6	Landkreis Northeim	34
5.3	Individueller Wohnungsbau	35
5.3.1	Preisniveau.....	35
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	39
5.4	Geschosswohnungsbau	42
5.4.1	Preisniveau.....	42
5.4.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	43
5.5	Gewerbliche Bauflächen.....	45
5.5.1	Preisniveau.....	45
5.5.2	Preisentwicklung.....	45
5.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	46
5.7	Sonstiges Bauland.....	48
5.7.1	Sonderbauflächen	48
5.7.2	Bauland im Außenbereich	48
5.8	Erbbaurechte	49
5.8.1	Erstbegründungen	49
5.8.2	Verkauf von Erbbaugrundstücken	49

6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	50
6.1	Allgemeines.....	50
6.2	Umsatzentwicklung.....	50
6.2.1	Stadt Göttingen.....	51
6.2.2	Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen <u>einschließlich</u> Stadt Göttingen).....	52
6.2.3	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz).....	53
6.2.4	Landkreis Goslar.....	54
6.2.5	Landkreis Holzminden.....	55
6.2.6	Landkreis Northeim.....	56
6.3	Landwirtschaftliche Flächen.....	57
6.3.1	Preisniveau - Ackernutzung.....	57
6.3.1.1	Stadt Göttingen.....	58
6.3.1.2	Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen einschließlich Stadt Göttingen).....	58
6.3.1.3	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz).....	58
6.3.1.4	Landkreis Goslar.....	59
6.3.1.5	Landkreis Holzminden.....	59
6.3.1.6	Landkreis Northeim.....	60
6.3.2	Preisniveau - Grünlandnutzung.....	61
6.3.2.1	Stadt Göttingen.....	62
6.3.2.2	Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen einschließlich Stadt Göttingen).....	62
6.3.2.3	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz).....	62
6.3.2.4	Landkreis Goslar.....	63
6.3.2.5	Landkreis Holzminden.....	63
6.3.2.6	Landkreis Northeim.....	64
6.3.3	Preisentwicklung.....	65
6.3.4	Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert von Ackergrundstücken.....	66
6.3.4.1	Einfluss der Ackerzahl auf den Bodenwert von Ackergrundstücken.....	67
6.3.4.2	Einfluss der Flächengröße auf den Bodenwert von Ackergrundstücken.....	67
6.3.5	Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert von Grünlandgrundstücken.....	67
6.4	Höfe.....	68
6.5	Forstwirtschaftliche Flächen.....	68
7	Übrige unbebaute Grundstücke.....	70
7.1	Gartenland.....	70
7.2	Hutung/Streuwiese/Geringstland.....	71
7.3	Unland.....	71
7.4	Wege.....	71
7.5	Gräben.....	71
7.6	Abbauland.....	72
7.7	Wasserflächen (Teiche).....	73
8	Bodenrichtwerte.....	74
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	74
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	77
8.2.1	Wohnbauland.....	78
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	80
8.3	Bodenrichtwertkarten für Bauland.....	82
8.4	Bodenrichtwertkarten für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen.....	84

9	Bebaute Grundstücke.....	86
9.1	Allgemeines	86
9.2	Umsatzentwicklung.....	88
9.2.1	Stadt Göttingen.....	88
9.2.2	Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen).....	89
9.2.3	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)	90
9.2.4	Landkreis Goslar	91
9.2.5	Landkreis Holzminden	92
9.2.6	Landkreis Northeim	93
9.3	Untersuchung des Marktgeschehens, Lagebereiche	94
9.3.1	Lagebereiche im Bereich des Altkreises Göttingen (Ortschaften / Gemarkungen).....	95
9.3.2	Lagebereiche im Bereich des Altkreises Osterode a. Harz (Ortschaften / Gemarkungen)	96
9.3.3	Lagebereiche im Bereich des Landkreises Goslar (Ortschaften / Gemarkungen).....	97
9.3.4	Lagebereiche im Bereich des Landkreises Holzminden (Ortschaften / Gemarkungen).....	97
9.3.5	Lagebereiche im Bereich des Landkreises Northeim (Ortschaften / Gemarkungen).....	98
9.4	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	99
9.4.1	Preisniveau.....	99
9.4.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	103
9.4.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	104
9.4.4	Sachwertfaktoren.....	104
9.4.4.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	108
9.4.4.2	Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	110
9.4.4.3	Landkreis Göttingen – Altkreis Osterode am Harz.....	116
9.4.4.4	Landkreis Goslar.....	118
9.4.4.5	Landkreis Holzminden	120
9.4.4.6	Landkreis Northeim.....	122
9.4.5	Vergleichsfaktoren	124
9.4.5.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	126
9.4.5.2	Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	130
9.4.5.3	Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz.....	134
9.4.5.4	Landkreis Goslar.....	138
9.4.5.5	Landkreis Holzminden	142
9.4.5.6	Landkreis Northeim.....	146
9.4.6	Erbbaurechte	150
9.5	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	152
9.5.1	Preisniveau.....	152
9.5.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	156
9.5.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	157
9.5.4	Sachwertfaktoren.....	157
9.5.4.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	162
9.5.4.2	Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	164
9.5.4.3	Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz.....	166
9.5.4.4	Landkreis Goslar.....	167
9.5.4.5	Landkreis Holzminden	168
9.5.4.6	Landkreis Northeim.....	169
9.5.5	Vergleichsfaktoren	170
9.5.5.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	172
9.5.5.2	Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	174
9.5.5.3	Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz.....	176
9.5.5.4	Landkreis Goslar.....	178
9.5.5.5	Landkreis Holzminden	180
9.5.5.6	Landkreis Northeim.....	182
9.5.6	Erbbaurechte	184

9.6	Wohnungseigentum	186
9.6.1	Umsatzentwicklung	186
9.6.1.1	Stadt Göttingen	186
9.6.1.2	Landkreis Göttingen - Altkreis Göttingen.....	186
9.6.1.3	Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz.....	186
9.6.1.4	Landkreis Goslar	187
9.6.1.5	Landkreis Holzminden.....	187
9.6.1.6	Landkreis Northeim	187
9.6.2	Preisniveau	188
9.6.3	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	192
9.6.4	Vergleichsfaktoren	193
9.6.4.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf	194
9.6.4.2	Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf	198
9.6.4.3	Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz.....	200
9.6.4.4	Landkreis Goslar	202
9.6.4.5	Landkreis Holzminden.....	204
9.6.4.6	Landkreis Northeim	206
9.6.5	Erbbaurechte	208
9.7	Ferienwohnungseigentum.....	209
9.7.1	Landkreis Goslar.....	209
9.7.1.1	Umsatzentwicklung	209
9.7.1.2	Preisniveau, Preisentwicklung	209
9.7.1.3	Vergleichsfaktoren	210
9.8	Teileigentum.....	212
9.9	Mehrfamilienhäuser	213
9.9.1	Preisniveau	214
9.9.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	215
9.9.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	216
9.9.3.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf	218
9.9.3.2	Übriger Zuständigkeitsbereich: Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden und Northeim (ohne die Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf).....	219
9.9.4	Vergleichsfaktoren	221
9.9.4.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden und Rosdorf.....	222
9.9.4.2	Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden und Rosdorf.....	223
9.9.4.3	Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz.....	224
9.9.4.4	Landkreis Goslar.....	225
9.9.4.5	Landkreis Holzminden.....	226
9.9.4.6	Landkreis Northeim	227
9.10	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	228
9.10.1	Umsatzentwicklung, Preisniveau, Preisentwicklung	228
9.10.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	228
9.10.2.1	Wohn- und Geschäftshäuser - Innenstadt Göttingen	229
9.10.2.2	Wohn- und Geschäftshäuser - Land Niedersachsen	230
9.10.2.3	Bürogebäude - Land Niedersachsen	231
9.11	Bauernhäuser und Resthofstellen	232

10 Mieten, Pachten	234
10.1 Wohnungsmieten.....	234
10.1.1 Mehrfamilienhäuser.....	235
10.1.1.1 Stadt Göttingen.....	236
10.1.1.2 Landkreis Göttingen - Altkreis.....	238
10.1.1.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz.....	239
10.1.1.4 Landkreis Goslar.....	240
10.1.1.5 Landkreis Holzminden.....	241
10.1.1.6 Landkreis Northeim.....	242
10.1.2 Einfamilienhäuser.....	244
10.2 Geschäftsraummieten.....	246
10.2.1 Stadt Göttingen.....	246
10.2.2 Landkreis Göttingen - Altkreis Göttingen.....	247
10.2.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz.....	248
10.2.4 Landkreis Goslar.....	249
10.2.5 Landkreis Holzminden.....	250
10.2.6 Landkreis Northeim.....	251
10.3 Mieten für gewerbliche Räume.....	252
10.4 Pacht für landwirtschaftliche Flächen.....	253
10.4.1 Ackerland.....	254
10.4.2 Grünland.....	255
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	256
Anhang 1: Umsatzzahlen	257
Anhang 2: Anschriften von Gutachterausschüssen.....	259

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2020 sind die im Berichtsjahr vom 01.11.2018 bis 31.10.2019 eingegangenen und für die Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss ausgewerteten Kaufverträge. Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim umfasst die Bereiche der Stadt Göttingen, des Landkreises Göttingen sowie der Landkreise Goslar, Holzminden und Northeim. Die Universitätsstadt Göttingen ist nach dem Göttingen-Gesetz aus dem Jahr 1964 im Wesentlichen einer kreisfreien Stadt gleichgestellt. Bereits mit Wirkung zum 01.11.2016 sind die früheren Landkreise Göttingen und Osterode am Harz zum neuen Landkreis Göttingen fusioniert; im Bericht werden die Teilbereiche als Altkreis Göttingen und Altkreis Osterode am Harz bezeichnet.

Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsbereich insgesamt 9.729 Vertragsvorgänge (Vorjahr 9.329) registriert (Plus 4,3 %). Der Geldumsatz beträgt 1.435 Millionen € (Vorjahr 1.501 Millionen €) und ist somit 4,4 % geringer als im Vorjahr. Der Flächenumsatz beträgt 2.628 ha (Vorjahr 2.580 ha) und liegt damit um 1,9 % über dem Vorjahresergebnis.

Die Anzahl der verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** ist im Berichtsjahr mit 638 Kauffällen gegenüber 508 im Vorjahr um 26 % höher. Das mittlere Baulandpreisniveau und der zugehörige Index sind in der Stadt Göttingen um rd. 10 % höher, im westlichen Altkreis Göttingen um ca. 6,5 % höher und im übrigen Landkreis Göttingen und Landkreis Goslar sind gegenüber dem Vorjahr ebenfalls geringfügig gestiegene Werte nachgewiesen. In den Landkreisen Northeim und Holzminden wurde ein leichter Rückgang (unter 2 %) festgestellt. Im Altkreis Osterode am Harz ist das Niveau mit geringen Schwankungen aufgrund regionaler Besonderheiten seit längerem nahezu unverändert.

Bei den **land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken** ist die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 8 % auf 942 Verträge gesunken (Vorjahr: 1.022). Der Geldumsatz ist in 2019 um ca. 43 % höher und beträgt 38,7 Millionen € (Vorjahr 27,1 Millionen €). Auch der Flächenumsatz ist höher, er beträgt 1.630 ha (Vorjahr 1.539 ha). Der Bodenpreisindex für Ackerland ist seit 2006 kontinuierlich gestiegen. Die Indexänderung gegenüber 2006 ergibt eine Steigerung von insgesamt 108 %. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Anstieg von rd. 5 % zu beobachten. Seit 11 Jahren sind auch steigende Preise für Grünland zu beobachten, die Indexänderung gegenüber 2008 beträgt plus 61 %. Gegenüber 2018 ist ein mittlerer Preisanstieg von 6 % zu verzeichnen.

Im Berichtsjahr sind insgesamt 7.254 entgeltliche Eigentumsübertragungen an **bebauten Grundstücken** registriert worden. Davon entfallen 38 % der Verträge und 19% des Geldumsatzes auf Wohnungs- und Teileigentum.

Die Umsätze bei den **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** sind in der Gesamtanzahl (2.344 Kauffälle) geringfügig höher als im Vorjahr (2.252 Kauffälle), der Geldumsatz ist auf 356,0 Millionen € gestiegen (+14 %). Dabei ist festzustellen, dass die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Bereich des Altkreises Göttingen und im Landkreis Holzminden rückläufig sind (< -2 %). Der Geldumsatz ist zwischen 4 % und 22 % angestiegen (im Mittel 14 %). In der Kategorie der **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** sind gegenüber dem Vorjahr insgesamt ebenfalls eine höhere Anzahl der Verträge und höhere Geldumsätze zu beobachten. Bezogen auf diesen Teilmarkt ist zusammenfassend ein Plus von 3 % auf insgesamt 821 Verträge festzustellen (Geldumsatz: +7 % auf 116,8 Millionen €).

Bei den **Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahr ab 1950** (freistehend, Reihenhäuser/Doppelhaushälften) ist in allen Teilbereichen des Berichtsgebiets ein Preisanstieg zu beobachten. In der Stadt Göttingen (mit Bovenden, Eddigehausen, Rosdorf) liegt dieser Anstieg gegenüber dem Vorjahr bei 4,9 %. In den übrigen Bereichen liegt der Anstieg zwischen 2,6 % (Altkreis Göttingen) und 6,0 % (Landkreis Holzminden). Seit 2010 steigen die Preise überall, im Bereich der Stadt Göttingen (mit Bovenden, Eddigehausen, Rosdorf) fällt der Anstieg mit +70 % gegenüber dem Altkreis Osterode mit +32 % mehr als doppelt so hoch aus.

Die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge für **Wohnungs- und Teileigentum** ist mit insgesamt 2.735 Kauffällen höher als im Vorjahr (2.634). Der Teilmarkt mit Wohnungseigentum umfasst 2.343 Vorgänge und ist nur geringfügig gestiegen, beim Teileigentum mit 392 Erwerbsvorgängen ist die Anzahl um 31 % gestiegen. Der Geldumsatz beträgt insgesamt 241,4 Millionen € (Vorjahr 201,8 Millionen €), hiervon entfallen 223,2 Millionen € auf Wohnungseigentum und nur 18,2 Millionen € auf Teileigentum. Bezüglich der Preisentwicklung für Wohnungseigentum (nur Objekte mit Baujahr ab 1950) ist in allen Bereichen ein weiterer Preisanstieg zu verzeichnen (bis zu 9,3 % im Altkreis Osterode am Harz). Im Bereich der Stadt Göttingen ist auch für den Markt mit Eigentumswohnungen aus der Bauzeit bis 1949 ein weiterer Preisanstieg festzustellen (+4 %).

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2019. Der Berichtszeitraum beginnt am 01.11.2018 und endet am 31.10.2019. Es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt.

Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst.

Grundlage dieses Marktberichts und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte (z. B. Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau, Wohnungseigentum) liegen jeweils nur Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Die Preis- und Wertangaben beziehen sich in der Regel auf den Median („mittlerer Wert“). Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert (50 % der Preise liegen unter bzw. über diesem Wert). Der Median ist im Vergleich zum arithmetischen Mittel („Mittelwert“) robuster gegenüber Extremwerten (Ausreißern).

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, wie z. B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufällige Marktsituationen und die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien in vielfältiger Weise beeinflusst. Durch Mangelsituationen oder die Bereitstellung eines entsprechenden Angebots kann die nachhaltige Entwicklung des Raumes beeinflusst werden.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und von zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z. B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer, beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte nicht selten sehr unterschiedliche Kaufpreise.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, denen daran gelegen ist, einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt zu erhalten. Ziel ist es, einen Beitrag zur Transparenz des Grundstücksmarktes zu leisten. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Er kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall aber nicht ersetzen.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

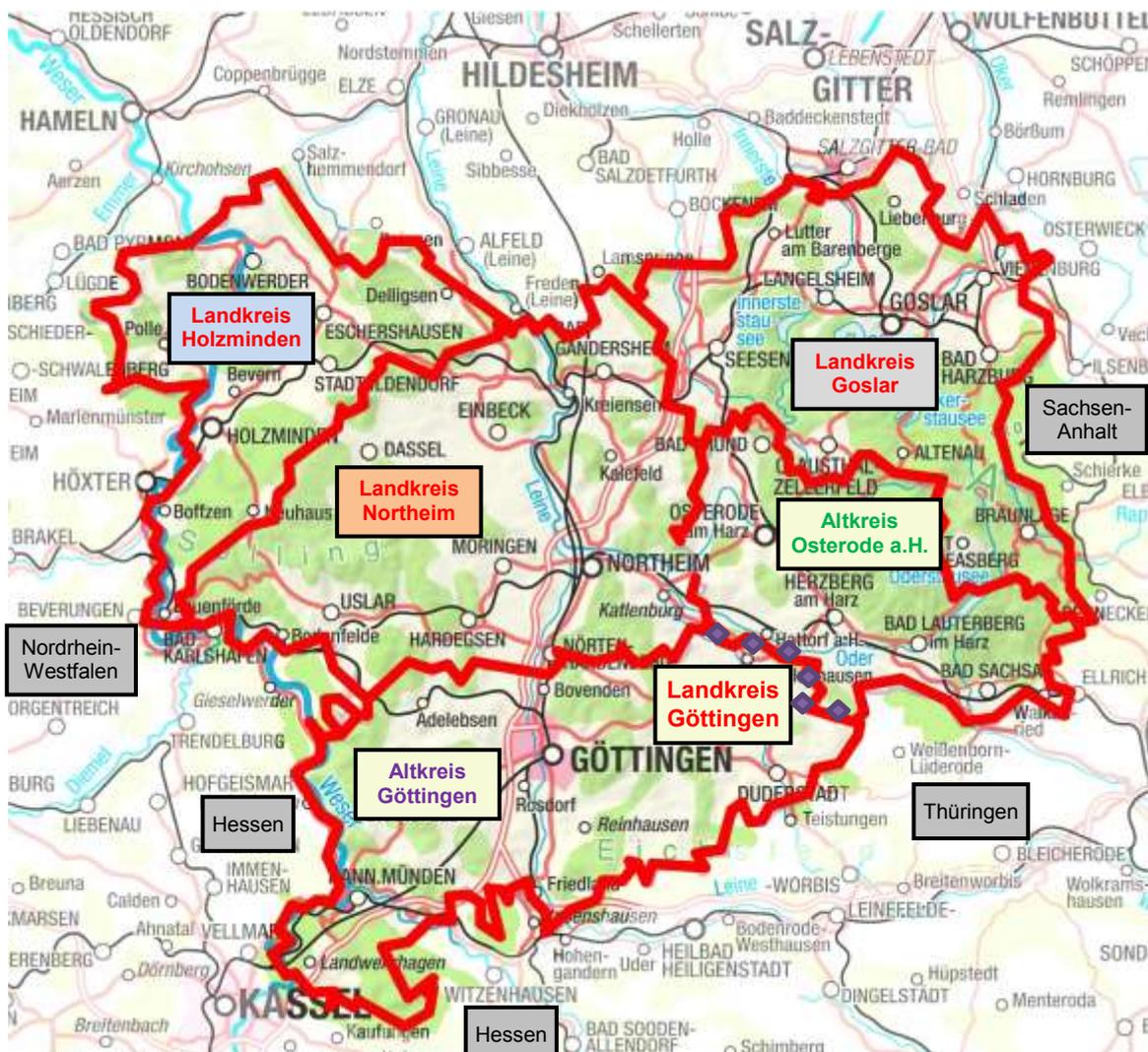
Der Grundstücksverkehr einer Region wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst:

- ◆ der allgemeinen Wirtschaftsstruktur
- ◆ der Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur
- ◆ der Ausstattung von Infrastruktureinrichtungen zu Wirtschaft, Verkehr, Erholung und Freizeit
- ◆ der Arbeitsmarktsituation und
- ◆ der Nutzung des Grund und Bodens

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen sind zuständig für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Dadurch erstreckt sich die Zuständigkeit über mehrere Landkreise bzw. Städte. Das Berichtsgebiet dieses Grundstücksmarktberichtes beinhaltet den Zuständigkeitsbereich der Regionaldirektion Northeim des o. g. Landesamtes (LGLN): Stadt und Landkreis Göttingen sowie die Landkreise Goslar, Holzminden und Northeim. Der Landkreis Osterode am Harz (Altkreis Osterode am Harz) fusionierte am 1. November 2016 mit dem damaligen Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen) zum neuen Landkreis Göttingen mit Göttingen als Kreisstadt.

Das Gebiet umfasst den südlichen Bereich des Landes Niedersachsen, es wird begrenzt durch die Landesgrenzen zu Nordrhein-Westfalen, Hessen, Thüringen und Sachsen-Anhalt. Im Norden schließen sich die Landkreise Hameln, Hildesheim, Salzgitter und Wolfenbüttel an.



Landschaft und Siedlungsstrukturen

Landschaftlich prägend für das Berichtsgebiet sind das Leinetal, der West-Harz und das Vorharzgebiet, der Solling und das Weserbergland. Diese unterschiedlichen Landschaftselemente ergeben eine abwechslungsreiche Mittelgebirgslandschaft. Der Harz als prägendes Mittelgebirge des norddeutschen Raumes mit dem Nationalpark ist mit seinen Fremdenverkehrsorten Zentrum für Erholung und Urlaub. Der westliche Bereich ist durch das Wesertal und die größeren bergigen Waldgebiete (Solling, Hils und Vogler) geprägt.

Das wichtigste Siedlungsgebiet innerhalb dieses Bereiches ist das Leinetal mit dem Oberzentrum Göttingen und den Mittelzentren Northeim und Einbeck.

Die Universitätsstadt Göttingen mit rd. 120.000 Einwohnern stellt den wirtschaftlichen, kulturellen und administrativen Mittelpunkt dieser Region dar und ist nach dem Göttingen-Gesetz aus dem Jahr 1964 im Wesentlichen einer kreisfreien Stadt gleichgestellt.

Am Südrand des Harzes sind als Mittelzentrum Osterode am Harz und als Grundzentren Herzberg am Harz, Bad Lauterberg im Harz und Bad Sachsa von Bedeutung.

Der Oberharz und der Nordrand des Harzes werden durch die Mittelzentren geprägt. Die Städte Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen bilden einen mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen. Clausthal-Zellerfeld trägt den Titel Berg- und Universitätsstadt (Technische Universität) und das Prädikat Luftkurort.

Im Weserbergland ist die Kreisstadt Holzminden als Mittelzentrum eingestuft, die Orte Bodenwerder, Polle, Bevern, Boffzen, Delligsen, Eschershausen und Stadtoldendorf sind als Grundzentren von Bedeutung.

Im Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen werden als weitere Mittelzentren die Städte Duderstadt im Zentrum des westlichen Eichsfeldes, Hann. Münden im südlichen Weserbergland, Uslar im Solling und Bad Gandersheim im westlichen Harzvorland genannt.

Eckdaten für die Landkreise im Berichtsgebiet

Gebiet	Einwohner 2019	Gesamt- fläche	Bevölke- rungsdichte 2019	Gebäude- und Freiflächen	Landwirt- schaftlich genutzte Flächen	Wald- flächen
		km ²	Einwohner je km ²	%	%	%
Landkreis Göttingen einschl. Stadt Göttingen	327.710	1.756	187	6,1	42,3	41,8
Landkreis Goslar	136.644	967	141	5,7	28,0	55,0
Landkreis Holzminden	70.698	694	102	4,5	41,5	45,0
Landkreis Northeim	132.577	1.269	105	4,5	48,3	37,5
Land Niedersachsen	7.990.991	47.710	167	7,4	58,2	21,5

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), Stand 30.06.2019/30.06.2018

Mit Wirkung zum 01.11.2016 sind die früheren Landkreise Göttingen und Osterode am Harz zum neuen Landkreis Göttingen fusioniert.

Verkehr

Die Hauptverkehrsadern der Region verlaufen im Leinetal, wobei als wichtigste Straßenverbindungen die Bundesautobahn A 7 (E 45) mit Fernverbindungen nach Hamburg bzw. Würzburg/München und die südlich des Harzes verlaufende B 243 zu nennen sind. Die seit 2009 fertig gestellte A 38 von Göttingen nach Halle hat zu einer wesentlichen Verbesserung der Verkehrsanbindung nach Osten beigetragen.

Auch auf der Schiene ist die Nord-Süd-Verbindung mit dem ICE-Haltepunkt Göttingen die wichtigste Verkehrsader der Region. Von Bedeutung sind außerdem die Bahnstrecken in Ost-West-Richtung: von Northeim über Nordhausen weiter nach Halle und Leipzig, von Göttingen und Northeim über Bad Karlshafen bzw. von Kreiensen über Holzminden nach Ottbergen und Dortmund.

Wirtschaft

Ein bedeutender Wirtschaftsfaktor im Berichtsgebiet ist das produzierende Gewerbe. Zu den wichtigsten Branchen zählen die Metall- und Holzverarbeitung, die Herstellung von Papier, Gummi- und Kunststoffzeugnissen, Feinwerk- und Messtechnik, die Elektrotechnik sowie die Biotechnologie. Das produzierende Gewerbe hat im Landkreis Holzminden mit über 45 % des Beschäftigungsanteils die größte Bedeutung. Ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor ist der Dienstleistungsbereich, der vor allem im Bereich der Stadt Göttingen durch die Universität mit Instituten und Forschungseinrichtungen Bedeutung erlangt. Unter der Rubrik Handel, Gastgewerbe und Verkehr spielt für das Berichtsgebiet der Fremdenverkehr im Harz (Landkreise Goslar und Altkreis Osterode am Harz) eine wichtige Rolle.

Auch die Land- und Forstwirtschaft mit den vor- und nachgelagerten Dienstleistungen stellt einen nicht unbedeutenden Bestandteil der aus der Region resultierenden Wirtschaftskraft dar. Der Anteil der Beschäftigten ist aber eher gering. Im Landkreis Northeim beträgt der Anteil rd. 4,0 %, in den übrigen Landkreisen des Zuständigkeitsbereichs zwischen 0,3 % und 0,6 %. Im Landesmittel liegt der Anteil bei 0,9 %.

Beschäftigungsanteile in den Wirtschaftsbereichen

Gebiet	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Öffentliche und private Dienstleistungen	Erbringung von Unternehmensdienstleistungen
Landkreis Göttingen einschl. Stadt Göttingen	23,3 %	19,2 %	38,5 %	18,4 %
Landkreis Goslar	26,0 %	25,2 %	35,6 %	12,6 %
Landkreis Holzminden	45,5 %	18,5 %	26,6 %	8,5 %
Landkreis Northeim	38,1 %	18,3 %	29,1 %	10,1 %
Land Niedersachsen	29,4 %	22,6 %	29,1 %	17,5 %

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), Stand 30.06.2019

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Wichtige Indikatoren für die wirtschaftliche Entwicklung wie Wirtschaftsdynamik, Bevölkerungsentwicklung und Arbeitslosigkeit lassen für die Region Südniedersachsen auf problematische Strukturbedingungen schließen.

3.2.1 Indikatoren für die wirtschaftliche Entwicklung

Gebiet	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung	Arbeitslosigkeit	Fertigstellung von Wohnungen (Mehrfamilienh.)	Fertigstellung von Ein-/Zweifamilienhäusern
	2015 bis 2030	Jahresmittel 2019 (Vorjahr 2018)	je 100.000 Einwohner in 2018	je 100.000 Einwohner in 2018
Landkreis Göttingen einschl. Stadt Göttingen	- 8,3 %	5,3 % (5,7 %)	9	65
Landkreis Goslar	- 18,7 %	5,9 % (6,4 %)	*	42
Landkreis Holzminden	- 15,4 %	6,3 % (6,5 %)	*	30
Landkreis Northeim	- 18,8 %	5,1 % (5,4 %)	8	65
Land Niedersachsen	- 4,5 %	5,0 % (5,3 %)	16	158

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Quellen: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), Bundesagentur für Arbeit

Teilweise deutlich über dem Landesdurchschnitt liegende Arbeitslosenzahlen und niedrige Fertigstellungsquoten für Wohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser sind als negative Vorzeichen mit entsprechenden Auswirkungen auf den aktuellen Grundstücksmarkt zu interpretieren.

Für die Zukunft ist aufgrund der zu erwartenden demographischen Entwicklung eine Fortsetzung der negativen Trends zu erwarten.

Die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden/Samtgemeinden folgt in den Darstellungen des Abschnitts 3.2.2 Bevölkerung.

3.2.2 Bevölkerung

Im Bereich der Regionaldirektion Northeim sind zum Stichtag 30.06.2015 insgesamt 667.160 Einwohner gemeldet. Hiervon wohnt der überwiegende Teil in der Stadt und dem Landkreis Göttingen (48,7 %). Im Einzelnen verteilt sich die Bevölkerung auf die Teilbereiche wie folgt:

♦ Stadt Göttingen	17,6 %
♦ Landkreis Göttingen	
♦ Altkreis Göttingen (ohne Stadt Göttingen)	20,1 %
♦ Altkreis Osterode am Harz	11,0 %
♦ Landkreis Goslar	20,5 %
♦ Landkreis Holzminden	10,7 %
♦ Landkreis Northeim	20,0 %

Zum 30.06.2019 waren 667.629 Einwohner gemeldet, die höhere Anzahl ergibt sich allein durch eine höhere Einwohnerzahl in der Gemeinde Friedland (2015 = 11.097, 2019 = 13.932). In Friedland befindet sich das „Grenzdurchgangslager“, welches ein Standort der Landesaufnahmebehörde Niedersachsen ist. Es dient als Integrationszentrum sowie Erstaufnahmeeinrichtung für Spätaussiedler und Asylsuchende.

Der ländliche Raum in Südniedersachsen ist seit Jahren durch einen Rückgang der Einwohnerzahlen geprägt, der sich nach Prognosen (siehe Seiten 20 und 21) auch weiter fortsetzen wird.

Günstiger ist die Entwicklung im Oberzentrum Göttingen und dessen unmittelbarem Einflussbereich zu beurteilen. Der schon in den letzten Jahren zu beobachtende Suburbanisierungsprozess wird sich fortsetzen und somit zu stabilen bis leicht ansteigenden Bevölkerungszahlen in den Gemeinden Bovenden und Rosdorf führen. Auch für die Stadt Göttingen selbst ist mit einer verhältnismäßig stabilen Einwohnerentwicklung zu rechnen.

Anmerkung: Vom Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) werden die Einwohner nach Erstwohnsitzen erfasst. In einigen Gemeinden (z. B. Stadt Göttingen) werden auch eigene Erhebungen inkl. der Zweitwohnsitze veröffentlicht.

Während die Einwohnerzahl (mit Erstwohnsitz) nach der vom Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) veröffentlichten Statistik für die Stadt Göttingen eine Entwicklung von minus 3,7 % für den Zeitraum von 2005 bis 2015 nachweist, ermittelt die Stadt Göttingen in ihrer eigenen Statistik für diesen Zeitraum ein Plus von 3,0 % bezüglich der Gesamtbevölkerung inklusive Zweitwohnsitz, wobei die Anzahl der Studierenden maßgeblichen Einfluss hat. Ähnlich ist es bei den Bevölkerungsprognosen (Entwicklung 2015 bis 2030): Während die allgemeinen Einwohner-Statistiken (LSN, bezogen auf den Erstwohnsitz) für die Stadt Göttingen keine signifikante Veränderung prognostizieren, weisen die eigenen Statistiken der Stadt Göttingen einen leichten Anstieg der Gesamtbevölkerung inklusive Zweitwohnsitz nach, begründet in der Erwartung einer weiter steigenden Anzahl der Studierenden.

3.2.2.1 Bevölkerungszahlen - Entwicklung 2005 bis 2015 (ohne Zweitwohnsitz)

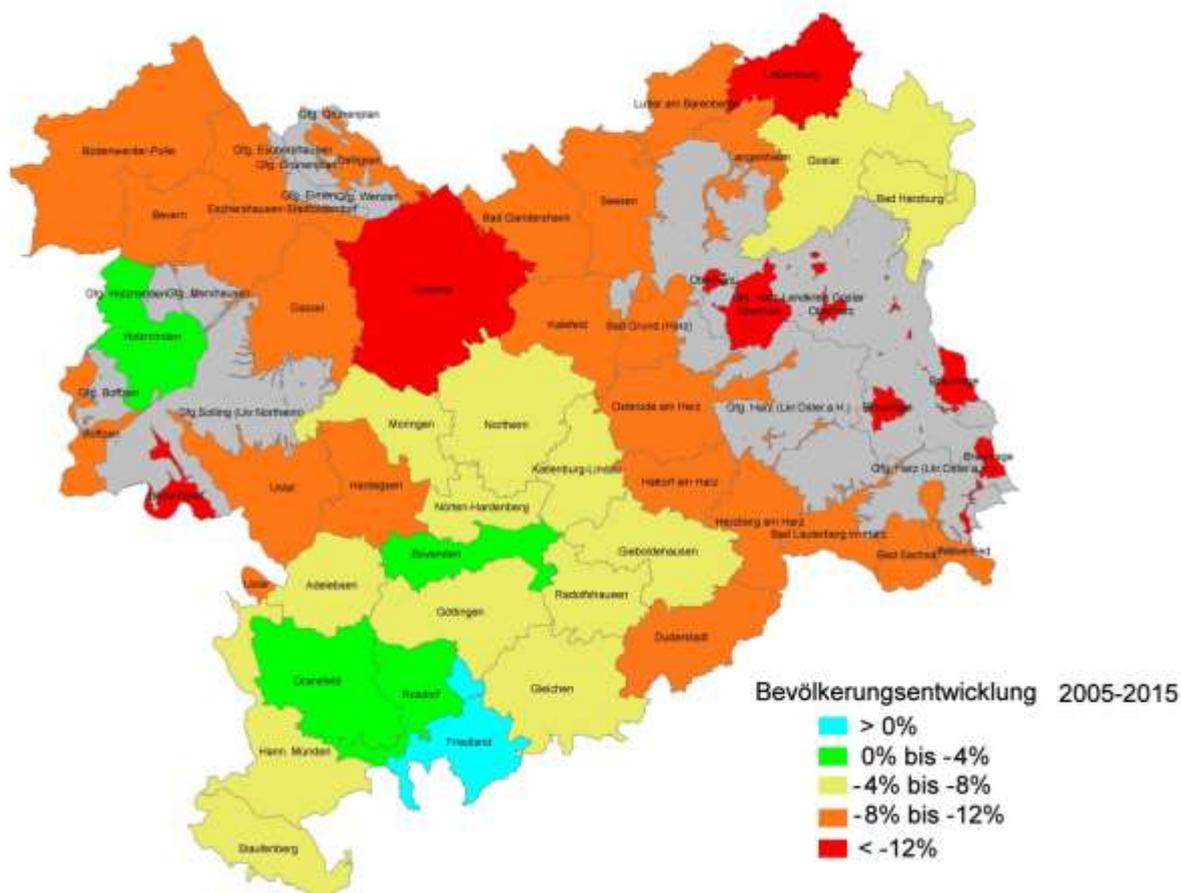
Landkreis Einheits-/Samtgemeinde (EG/SG)	Wohnbevölkerung/Einwohner			Entwicklung 2005-2015
	30.06.2005	30.06.2010	30.06.2015	
Landkreis Göttingen * (Altkreis GÖ)	262.560	258.522	251.689	-4,1 %
(Altkreis OHA)	82.345	77.850	73.572	-10,7 %
Adelebsen, Flecken	6.937	6.516	6.446	-7,1 %
Bad Grund (Harz), SG	9.585	8.993	8.627	-10,0 %
Bad Lauterberg im Harz, Stadt	11.772	11.173	10.517	-10,7%
Bad Sachsa, Stadt	8.174	7.709	7.433	-9,1%
Bovenden, Flecken	13.749	13.376	13.459	-2,1 %
Dransfeld, SG	9.701	9.333	9.352	-3,6 %
Duderstadt, Stadt	22.815	21.780	20.658	-9,5 %
Friedland **	10.152	10.876	11.097	9,3 %
Gieboldehausen, SG	14.617	14.084	13.767	-5,8 %
Gleichen	9.629	9.274	9.015	-6,4 %
Göttingen, Stadt	121.865	121.280	117.406	-3,7 %
Hann. Münden, Stadt	25.191	24.461	23.728	-5,8 %
Hattorf am Harz, SG	8.138	7.773	7.391	-9,2 %
Herzberg am Harz, Stadt	14.762	13.883	12.995	-12,0 %
Osterode am Harz, Stadt	24.773	23.609	22.084	-10,9 %
Radolfshausen, SG	7.690	7.375	7.172	-6,7 %
Rosdorf	11.779	12.038	11.752	-0,2 %
Staufenberg	8.435	8.129	7.837	-7,1 %
Walkenried, SG	5.141	4.710	4.525	-12,0 %
*) Mit Wirkung zum 01.11.2016 sind die Landkreise Göttingen und Osterode am Harz fusioniert.				
**) Besonderheit durch das „Grenzdurchgangslager“ (Landesaufnahmebehörde Niedersachsen)				
Landkreis Goslar	152.142	143.706	137.023	-9,9 %
Bad Harzburg, Stadt	22.754	21.928	21.620	-5,0 %
Braunlage, Stadt	7.204	6.442	5.940	-17,5 %
Clausthal-Zellerfeld, EG *	18.640	17.557	15.757	-15,5 %
Goslar, Stadt ** (inkl. Vienenburg)	54.632	51.941	50.484	-7,6 %
Langelsheim, Stadt	13.098	12.381	11.721	-10,5 %
Liebenburg	9.511	8.846	8.122	-14,6 %
Lutter am Barenberge, SG	4.479	4.202	4.058	-9,4 %
Seesen, Stadt	21.824	20.409	19.321	-11,5 %
*) die Samtgemeinde Oberharz wurde mit Wirkung vom 01.01.2015 in die Einheitsgemeinde Clausthal-Zellerfeld überführt				
**) die Stadt Vienenburg wurde mit Wirkung vom 01.01.2014 in die Stadt Goslar eingegliedert				
Landkreis Holzminden	78.297	73.725	71.154	-9,1 %
Bevern, SG	6.624	6.145	5.860	-11,5 %
Bodenwerder - Polle, SG	16.961	15.733	14.941	-11,9 %
Boffzen, SG	7.671	7.188	6.796	-11,4 %
Delligsen, Flecken	8.853	8.309	7.894	-10,8 %
Eschershausen - Stadtdendorf, SG	17.332	16.216	15.599	-10,0 %
Holzminden, Stadt	20.856	20.134	20.064	-3,8 %

Landkreis Einheits-/Samtgemeinde (EG/SG)	Wohnbevölkerung/Einwohner			Entwicklung 2005-2015
	30.06.2005	30.06.2010	30.06.2015	
Landkreis Northeim	147.098	139.857	133.722	-9,1 %
Bad Gandersheim, Stadt	10.939	10.384	9.690	-11,4 %
Bodenfelde, Flecken	3.579	3.370	3.146	-12,1 %
Dassel, Stadt	11.137	10.326	9.873	-11,3 %
Einbeck, Stadt * (inkl. Kreiensen)	35.340	33.561	31.279	-12,1 %
Hardegsen, Stadt	8.652	8.183	7.777	-10,1 %
Kalefeld	7.252	6.876	6.597	-9,0 %
Katlenburg-Lindau	7.484	7.377	7.165	-4,3 %
Moringen, Stadt	7.545	7.171	7.013	-5,9 %
Nörten-Hardenberg, Flecken	8.526	8.311	8.071	-5,3 %
Northeim, Stadt	30.856	29.529	28.814	-6,6 %
Uslar, Stadt	15.880	14.769	14.297	-10,0 %

*) die Gemeinde Kreiensen wurde mit Wirkung vom 01.01.2013 in die Stadt Einbeck eingegliedert

Quelle: Eigene Grafik nach Daten vom Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), Stand 30.06.2015

Bevölkerungsentwicklung (2005 - 2015) im südlichen Niedersachsen (Regionaldirektion Northeim)



Quelle: Eigene Grafik nach Daten vom Landesamt für Statistik Niedersachsen

Anmerkung: Die Bevölkerungsentwicklung in Friedland ist beeinflusst durch das „Grenzdurchgangslager“ (Landesaufnahmebehörde Niedersachsen)

3.2.2.2 Bevölkerungszahlen - Prognose von 2015 bis 2030

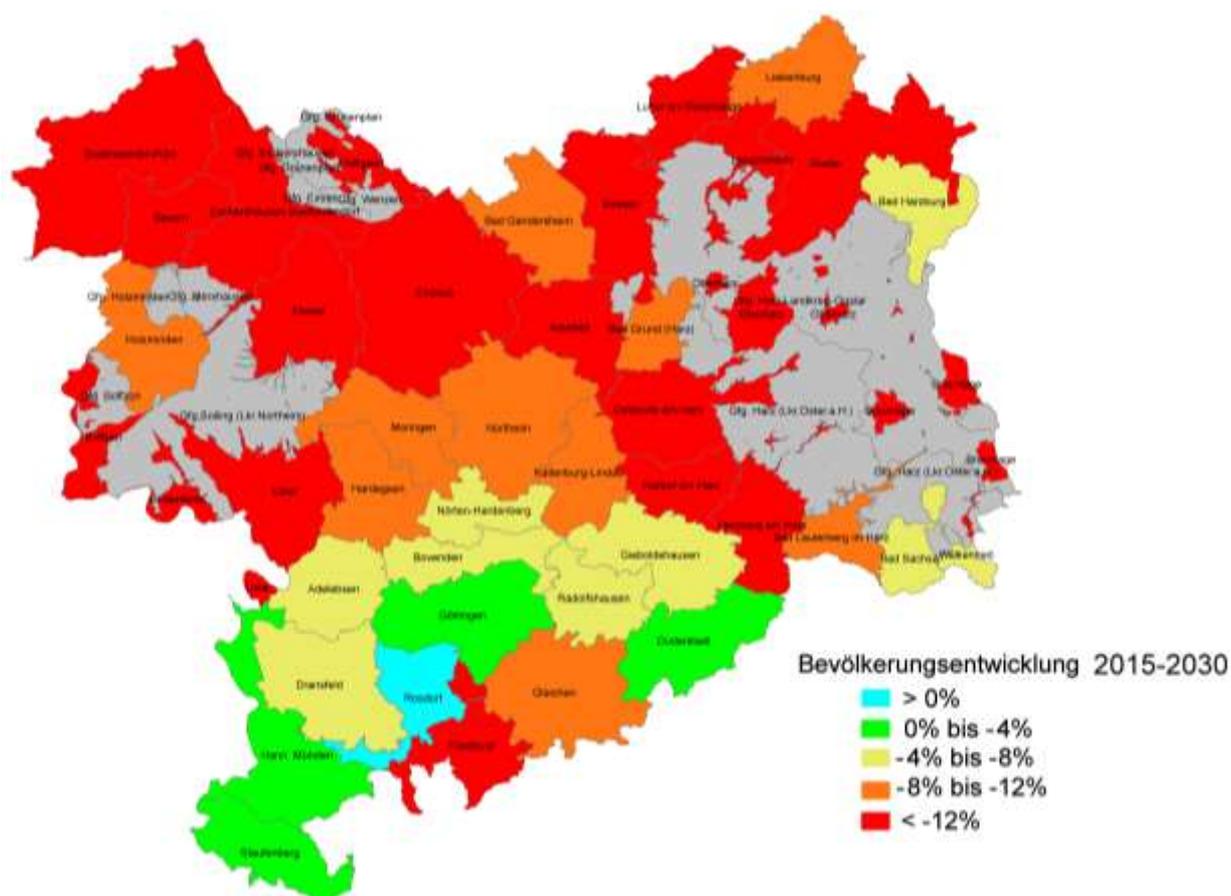
Landkreis Einheits-/Samtgemeinde (SG)	Wohnbevölkerung/Einwohner			Entwicklung 2015-2030
	Basis 2015	Prognose 2020	Prognose 2030	
Landkreis Göttingen *	325.261	317.120	305.270	-6,1 %
Adelebsen, Flecken	6.446	6.380	6.160	-4,4 %
Bad Grund (Harz), SG	8.427	8.220	7.510	-10,9 %
Bad Lauterberg im Harz, Stadt	10.517	10.030	9.270	-11,9 %
Bad Sachsa, Stadt	7.428	7.200	6.920	-6,8 %
Bovenden, Flecken	13.459	12.930	12.580	-6,5 %
Dransfeld, SG	9.352	9.030	8.690	-7,1 %
Duderstadt, Stadt	20.658	20.620	19.960	-3,4 %
Friedland **	11.097	7.160	6.670	-39,9 %
Gieboldehausen, SG	13.767	13.450	12.760	-7,1 %
Gleichen	9.015	8.550	8.060	-10,6 %
Göttingen, Stadt ***	117.406	118.870	116.640	-0,7 %
Hann. Münden, Stadt	23.728	23.860	23.660	-0,3 %
Hattorf am Harz, SG	7.391	6.950	6.350	-14,1 %
Herzberg am Harz, Stadt	12.995	11.990	10.780	-17,0 %
Osterode am Harz, Stadt	22.084	20.560	18.590	-15,8 %
Radolfshausen, SG	7.172	7.120	6.900	-5,3 %
Rosdorf	11.752	12.020	12.110	3,8 %
Staufenberg	7.837	7.780	7.590	-3,2 %
*) Mit Wirkung zum 01.11.2016 sind die Landkreise Göttingen und Osterode am Harz fusioniert.				
**) Besonderheit durch das „Grenzdurchgangslager“ (Landesaufnahmebehörde Niedersachsen)				
***) Während die allgemeinen Einwohner-Statistiken (bezogen auf den Erstwohnsitz) für die Stadt Göttingen keine signifikante Veränderung prognostizieren, weisen die eigenen Statistiken der Stadt Göttingen einen leichten Anstieg bezüglich der Gesamtbevölkerung inkl. Zweitwohnsitz nach (wegen wachsender Anzahl der Studierenden).				
Landkreis Goslar	137.023	130.780	122.180	-10,8 %
Bad Harzburg, Stadt	21.620	21.190	20.400	-5,6 %
Braunlage, Stadt	5.940	5.530	5.040	-15,2 %
Clausthal-Zellerfeld, EG *	15.757	14.850	13.560	-13,9 %
Goslar, Stadt ** (ohne Vienenburg)	<i>Einwohnerentwicklung von 2009 bis 2030</i>			-20,0 %
Langelsheim, Stadt	11.721	11.020	10.200	-13,0 %
Liebenburg	8.122	7.840	7.290	-10,2 %
Seesen, Stadt	19.321	18.210	16.820	-12,9 %
Vienenburg, Stadt **	<i>Einwohnerentwicklung von 2009 bis 2030</i>			-17,0 %
*) die Samtgemeinde Oberharz wurde mit Wirkung vom 01.01.2015 in die Einheitsgemeinde Clausthal-Zellerfeld überführt				
**) die Stadt Vienenburg wurde mit Wirkung vom 01.01.2014 in die Stadt Goslar eingegliedert				
Landkreis Holzminden	71.154	67.750	62.700	-11,9 %
Bevern, SG	5.860	5.540	5.050	-13,8 %
Bodenwerder - Polle, SG	14.941	14.180	13.010	-12,9 %
Boffzen, SG	6.796	6.460	5.950	-12,4 %
Delligsen, Flecken	7.894	7.480	6.840	-13,4 %
Eschershausen - Stadtoldendorf, SG	15.599	14.720	13.570	-13,0 %
Holzminden, Stadt	20.064	19.370	18.290	-8,8 %

Quelle: www.wegweiser-kommune.de (Bertelsmann Stiftung): Bevölkerungsvorausberechnung 2030

Landkreis Einheits-/Samtgemeinde (SG)	Wohnbevölkerung/Einwohner			Entwicklung 2015-2030
	Basis 2015	Prognose 2020	Prognose 2030	
Landkreis Northeim	133.722	126.750	117.720	-12,0 %
Bad Gandersheim, Stadt	9.690	9.400	8.820	-9,0 %
Dassel, Stadt	9.873	8.890	7.900	-20,0 %
Einbeck, Stadt (inkl. Kreiensen) *	31.279	29.600	27.370	-12,5 %
Hardegsen, Stadt	7.777	7.430	7.000	-10,0 %
Kalefeld	6.597	6.060	5.490	-16,8 %
Katlenburg-Lindau	7.165	6.840	6.360	-11,2 %
Moringen, Stadt	7.013	6.730	6.290	-10,3 %
Nörten-Hardenberg, Flecken	8.071	7.900	7.600	-5,8 %
Northeim, Stadt	28.814	27.270	25.480	-11,6 %
Uslar, Stadt	14.297	13.480	12.390	-13,3 %
*) die Gemeinde Kreiensen wurde mit Wirkung vom 01.01.2013 in die Stadt Einbeck eingegliedert				
Bereich Regionaldirektion Northeim	Vorausberechnung 2015 – 2030 (LSN)			-8,9 %
Land Niedersachsen	Vorausberechnung 2015 – 2030 (LSN)			-4,5 %

Quelle: www.wegweiser-kommune.de (Bertelsmann Stiftung): Bevölkerungsvorausberechnung 2030 und Ergänzungen

Bevölkerungsprognose (Einwohnerentwicklung von 2015 bis 2030) im südlichen Niedersachsen (Regionaldirektion Northeim)



Quelle: Eigene Grafik nach Daten der Bevölkerungsvorausberechnung 2030 unter www.wegweiser-kommune.de

Anmerkung: Die Bevölkerungsentwicklung in Friedland ist beeinflusst durch das „Grenzdurchgangslager“ (Landesaufnahmebehörde Niedersachsen)

3.2.2.3 Bevölkerungszahlen zum 31.12.2018 - Vorausschätzungen bis 31.12.2028 (10 Jahre)

Landkreis Stadt, Flecken, Einheits-/Samtgemeinde (EG/SG)	Wohnbevölkerung/Einwohner			Entwicklung 2018-2028
	31.12.2018	31.12.2023	31.12.2028	
Niedersachsen	7.982.448	8.174.759	8.367.070	4,8%
Bereich Regionaldirektion Northeim	668.828	671.650	674.472	0,8%
Landkreis Göttingen *	328.074	334.504	340.934	3,9%
(Altkreis Göttingen)	255.926	264.628	273.330	6,8%
(Altkreis Osterode am Harz)	72.148	69.876	67.604	-6,3%
Adelebsen, Flecken	6.294	6.066	5.838	-7,2%
Bad Grund (Harz), SG	8.344	7.929	7.514	-9,9%
Bad Lauterberg im Harz, Stadt	10.269	9.863	9.457	-7,9%
Bad Sachsa, Stadt	7.346	7.293	7.240	-1,4%
Bovenden, Flecken	13.586	13.898	14.210	4,6%
Dransfeld, SG	9.303	9.325	9.347	0,5%
Duderstadt, Stadt	20.466	20.074	19.682	-3,8%
Friedland **	13.300	19.705	26.110	96,3%
Gieboldehausen, SG	13.626	13.383	13.140	-3,6%
Gleichen	8.804	8.606	8.408	-4,5%
Göttingen, Stadt	119.801	122.667	125.533	4,8%
Hann. Münden, Stadt	23.805	23.931	24.057	1,1%
Hattorf am Harz, SG	7.199	6.955	6.711	-6,8%
Herzberg am Harz, Stadt	12.889	12.641	12.393	-3,8%
Osterode am Harz, Stadt	21.731	21.114	20.497	-5,7%
Radolfshausen, SG	7.191	7.134	7.077	-1,6%
Rosdorf	11.949	12.143	12.337	3,2%
Staufenberg	7.801	7.696	7.591	-2,7%
Walkenried, SG	4.370	4.081	3.792	-13,2%
*) Mit Wirkung zum 01.11.2016 sind die Landkreise Göttingen und Osterode am Harz fusioniert.				
**) Besonderheit durch das „Grenzdurchgangslager“ (Landesaufnahmebehörde Niedersachsen)				
Landkreis Goslar	137.014	136.209	135.404	-1,2%
Bad Harzburg, Stadt	21.945	22.208	22.471	2,4%
Braunlage, Stadt	5.854	5.637	5.420	-7,4%
Clausthal-Zellerfeld, EG *	15.888	16.037	16.186	1,9%
Goslar, Stadt ** (inkl. Vienenburg)	50.753	50.793	50.833	0,2%
Langelsheim, Stadt	11.361	10.914	10.467	-7,9%
Liebenburg	7.879	7.486	7.093	-10,0%
Lutter am Barenberge, SG	3.994	3.834	3.674	-8,0%
Seesen, Stadt	19.340	19.300	19.260	-0,4%
*) die Samtgemeinde Oberharz wurde mit Wirkung vom 01.01.2015 in die Einheitsgemeinde Clausthal-Zellerfeld überführt				
**) die Stadt Vienenburg wurde mit Wirkung vom 01.01.2014 in die Stadt Goslar eingegliedert				
Landkreis Holzminden	70.975	70.065	69.155	-2,6%
Bevern, SG	5.880	5.759	5.638	-4,1%
Bodenwerder - Polle, SG	14.869	14.569	14.269	-4,0%
Boffzen, SG	6.755	6.602	6.449	-4,5%
Delligsen, Flecken	7.832	7.707	7.582	-3,2%
Eschershausen - Stadoldendorf, SG	15.641	15.549	15.457	-1,2%
Holzminden, Stadt	19.998	19.879	19.760	-1,2%

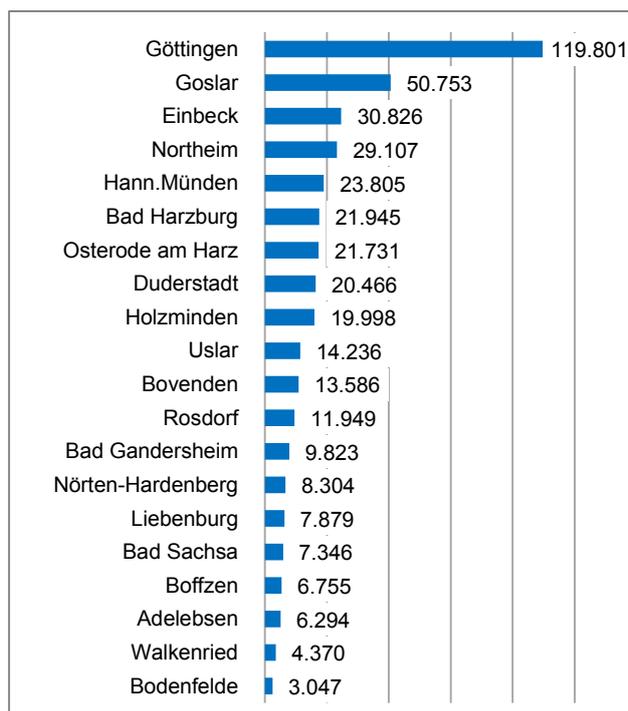
Bevölkerungszahlen zum 31.12.2018 - Vorausschätzungen bis 31.12.2028 (10 Jahre)

Landkreis Stadt, Flecken, Einheits-/Samtgemeinde (EG/SG)	Wohnbevölkerung/Einwohner			Entwicklung 2018-2028
	31.12.2018	31.12.2023	31.12.2028	
Landkreis Northeim	132.765	130.872	128.979	-2,9%
Bad Gandersheim, Stadt	9.823	9.706	9.589	-2,4%
Bodenfelde, Flecken	3.047	2.861	2.675	-12,2%
Dassel, Stadt	9.604	9.319	9.034	-5,9%
Einbeck, Stadt * (inkl. Kreiensen)	30.826	30.059	29.292	-5,0%
Hardegsen, Stadt	7.587	7.354	7.121	-6,1%
Kalefeld	6.270	5.956	5.642	-10,0%
Katlenburg-Lindau	7.005	6.781	6.557	-6,4%
Moringen, Stadt	6.956	6.866	6.776	-2,6%
Nörten-Hardenberg, Flecken	8.304	8.509	8.714	4,9%
Northeim, Stadt	29.107	29.355	29.603	1,7%
Uslar, Stadt	14.236	14.106	13.976	-1,8%

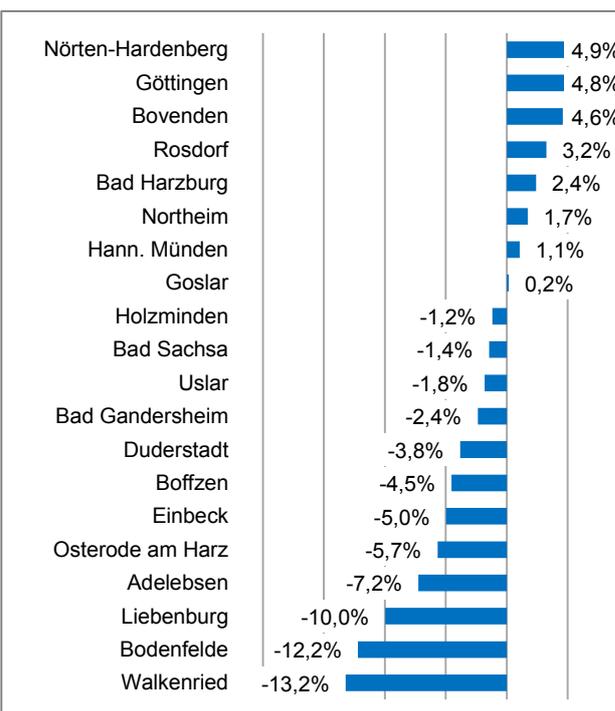
**) die Gemeinde Kreiensen wurde mit Wirkung vom 01.01.2013 in die Stadt Einbeck eingegliedert*

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2019

Wohnbevölkerung/Einwohner am 31.12.2018



Entwicklung, Vorausschätzung bis 31.12.2028



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2019 - eigene Grafik

4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Anzahl, Geld, Fläche

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt 9.729 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Anzahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig höher (+4 %), der Geldumsatz ist um 4 % geringer und der Flächenumsatz ist um 2 % höher als die Vorjahreswerte. Für den Landkreis Göttingen erfolgen Einzelangaben für die Teilbereiche Stadt Göttingen, Altkreis Göttingen und Altkreis Osterode am Harz.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderung zum Vorjahr	
Stadt Göttingen	1.249	14 %	↑	442,1	-24 %	↓	126	5 %	↑
Altkreis Göttingen	1.742	-5 %	↓	266,8	-9 %	↓	661	-27 %	↓
Altkreis Osterode am Harz	1.233	10 %	↑	108,8	35 %	↑	307	24 %	↑
Landkreis Goslar	2.798	7 %	↑	345,9	9 %	↑	490	12 %	↑
Landkreis Holzminden	993	7 %	↑	81,1	-3 %	↓	412	9 %	↑
Landkreis Northeim	1.714	-1 %	↓	187,4	13 %	↑	633	25 %	↑
Zuständigkeitsbereich	9.729	4 %	↑	1.435,1	-4 %	↓	2.628	2 %	↑

Bei der weiteren Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

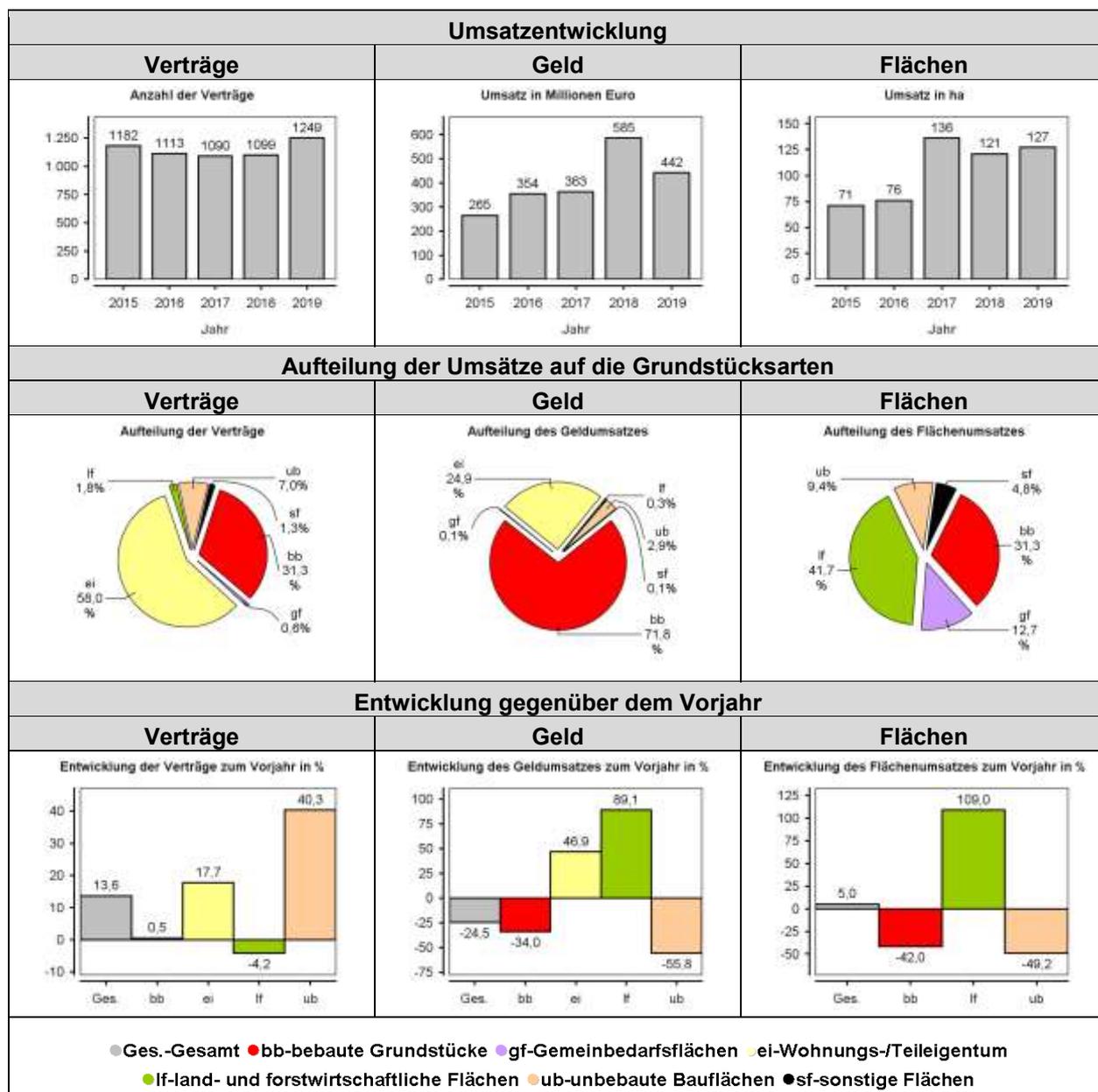
- ♦ **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland).
- ♦ **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- ♦ **Wohnungs- und Teileigentum:** Sondereigentum in Verbindung mit Miteigentumsanteilen am Grundstück (Gebäude auf Grundstücken, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum oder Teileigentum aufgeteilt sind).
- ♦ **land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, Sonderkulturen, Heide und Moor erfasst.
- ♦ **Gemeinbedarfsflächen:** Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind, wie Straßen, Grünanlagen, Flächen für die Ent- und Bewässerung sowie für Ent- und Versorgungseinrichtungen.
- ♦ **sonstige Flächen:** Alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, z. B. Abbauflächen, private Grünanlagen und Wasserflächen.

In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z. B. Zukäufe oder zusammengesetzte Flächen, enthalten.

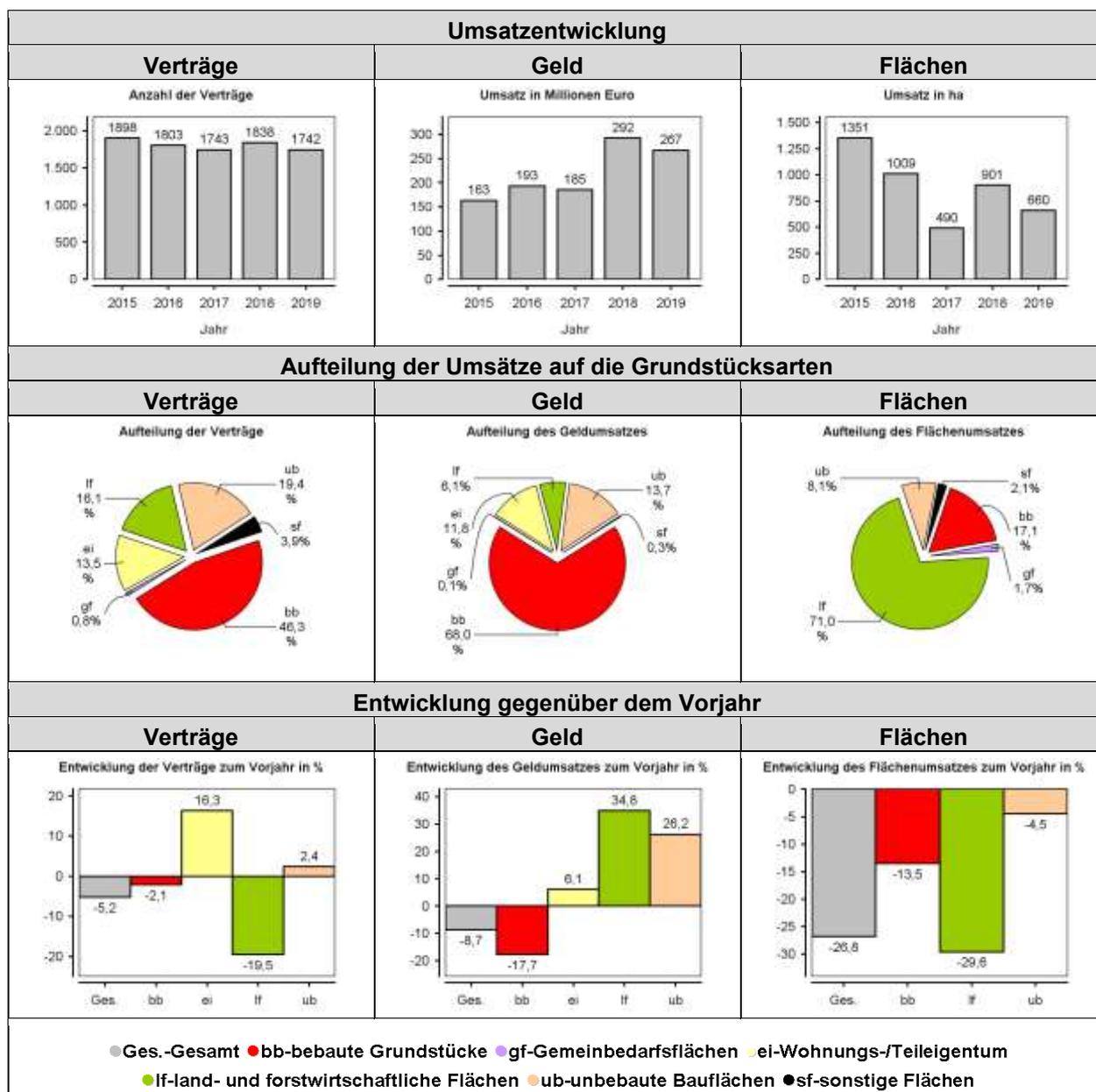
Die Entwicklung der Stückzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

Eine Zusammenstellung der Umsatzzahlen nach Bereichen und Grundstücksarten ist als Tabelle auch im Anhang zu finden (Seite 257).

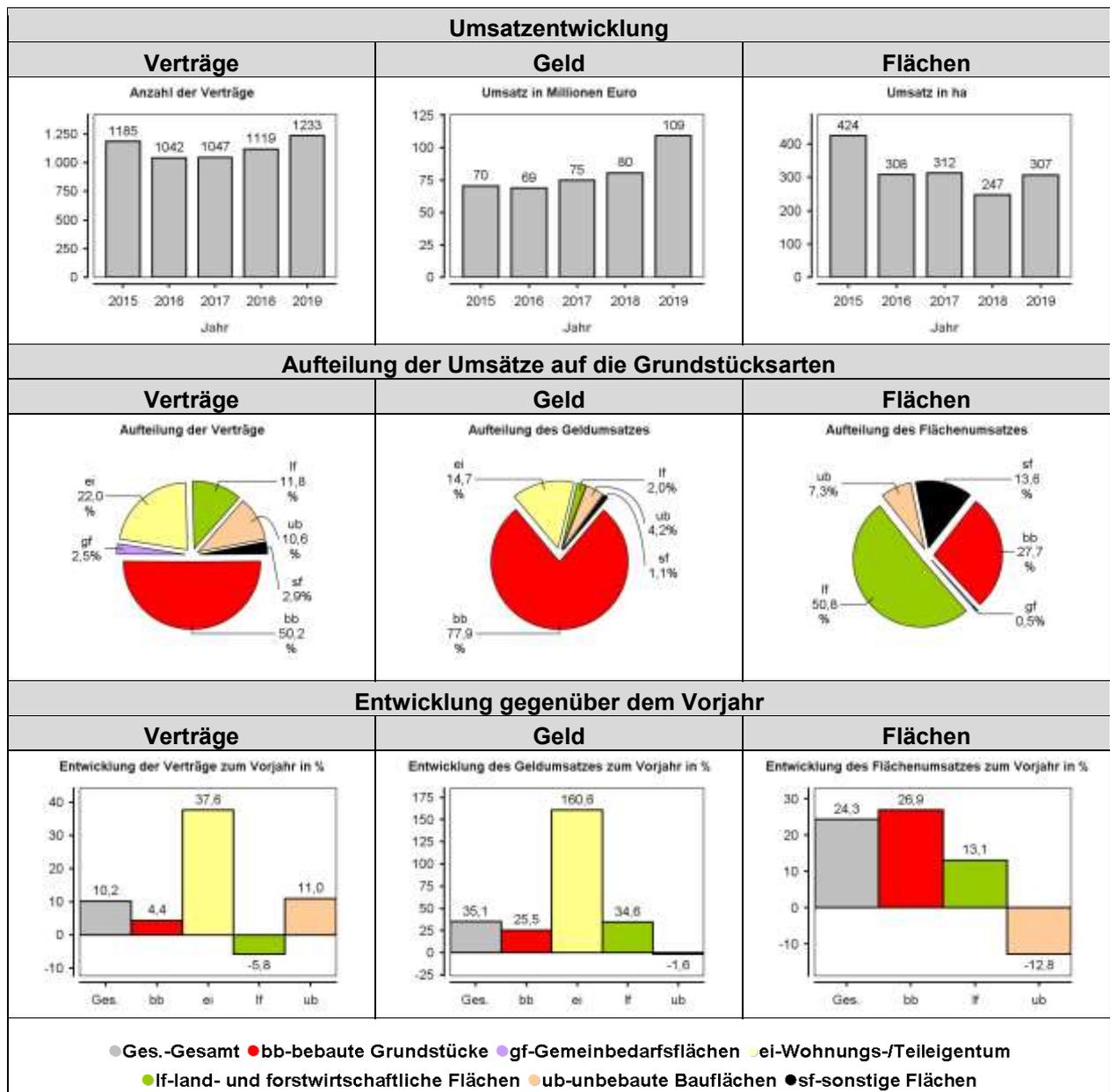
4.1.1 Stadt Göttingen



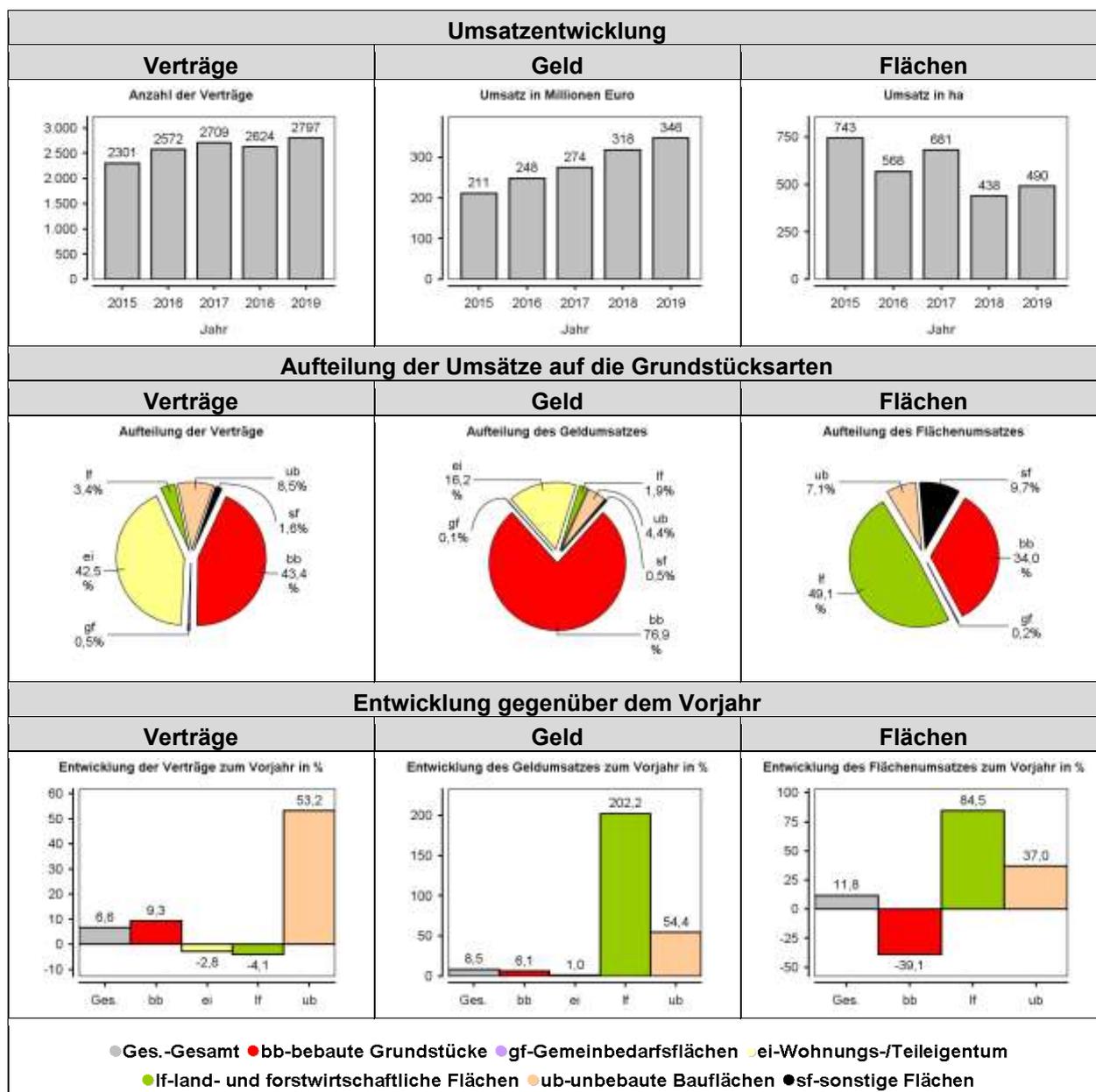
4.1.2 Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen)



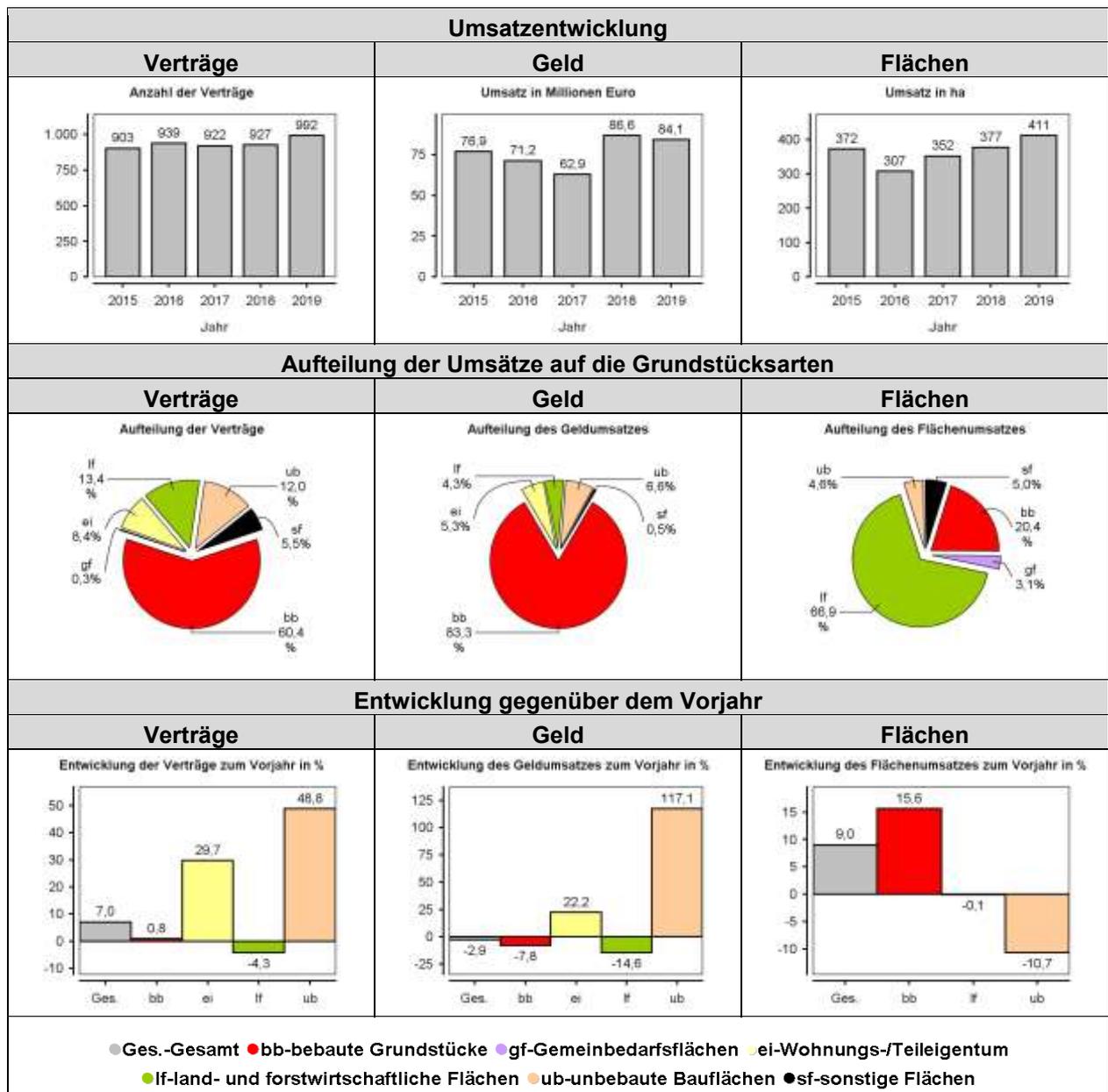
4.1.3 Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)



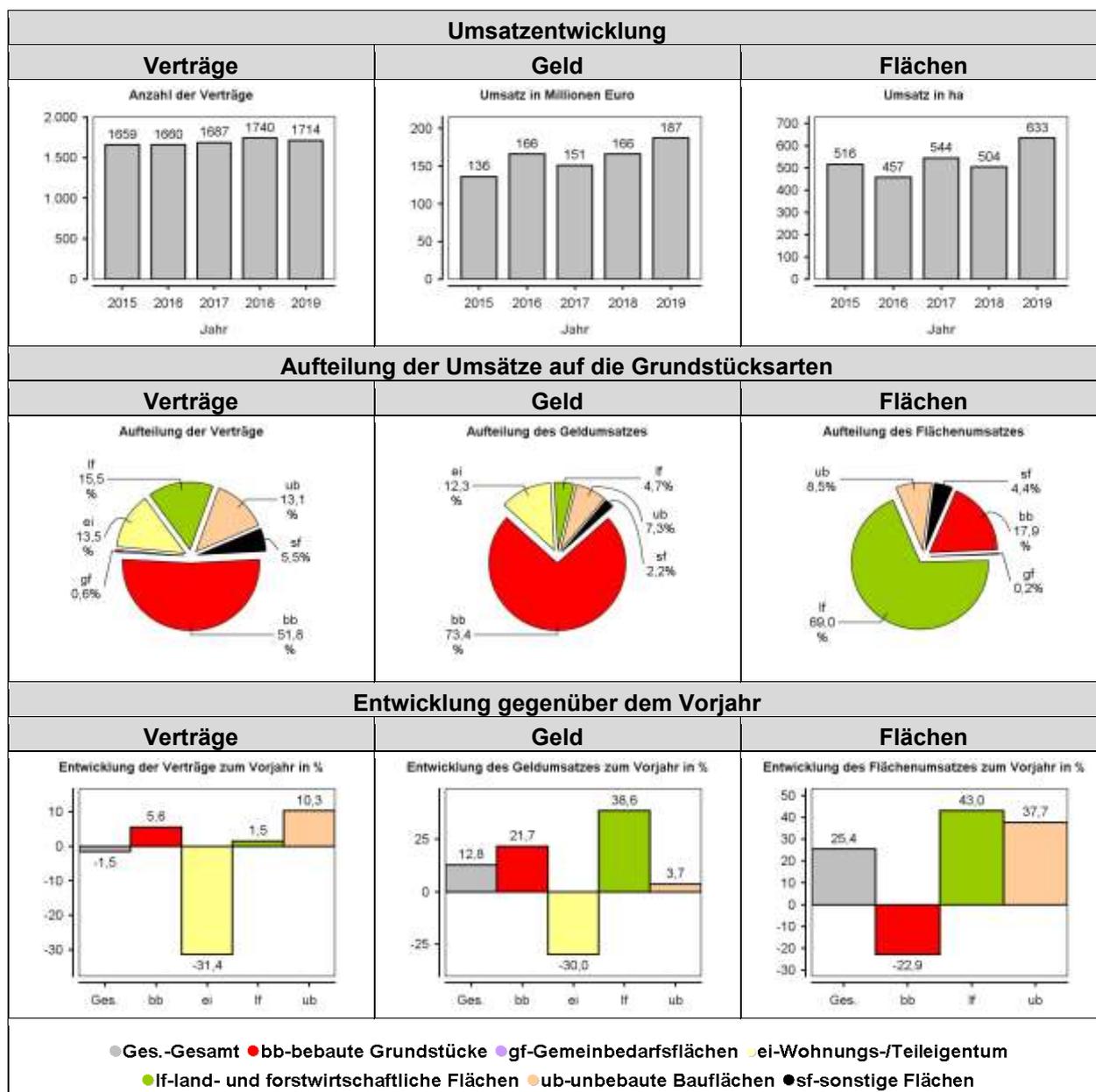
4.1.4 Landkreis Goslar



4.1.5 Landkreis Holzminden



4.1.6 Landkreis Northeim



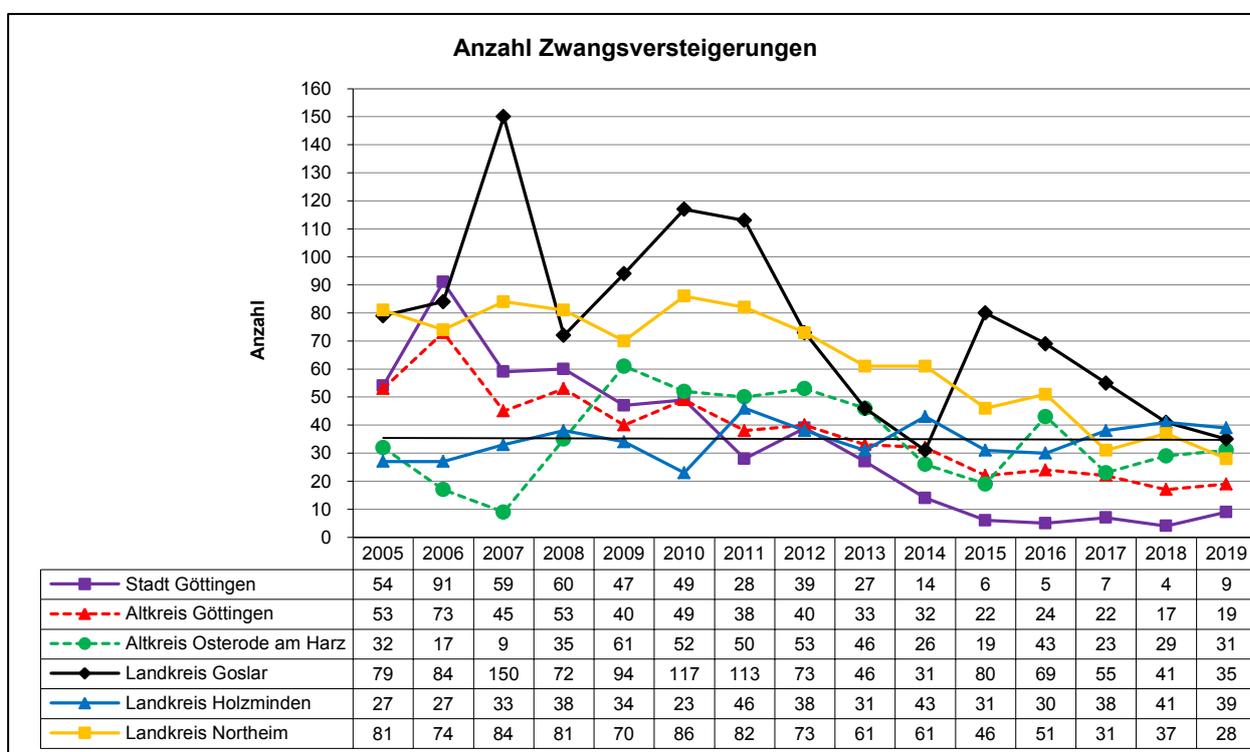
4.2 Art des Erwerbs

Im Berichtsjahr sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 9.729 Verträge über bebaute und unbebaute Grundstücke ausgewertet worden. Die überwiegende Zahl der Eigentumswechsel wird durch Kaufverträge vollzogen, daneben sind als Grund auch Zwangsversteigerungen sowie sonstige Gründe (z. B. Auseinandersetzung, Tausch, Enteignung) nachgewiesen.

Anzahl der Zwangsversteigerungen

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen. Der überwiegende Teil bezieht sich auf bebaute Grundstücke (inklusive Eigentumswohnungen). Zwangsversteigerungen von unbebauten Grundstücken (inklusive land- und forstwirtschaftlichen Flächen) spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Für den Landkreis Göttingen wird die Anzahl getrennt nach den Teilbereichen Stadt Göttingen, Altkreis Göttingen und Altkreis Osterode am Harz dargestellt.



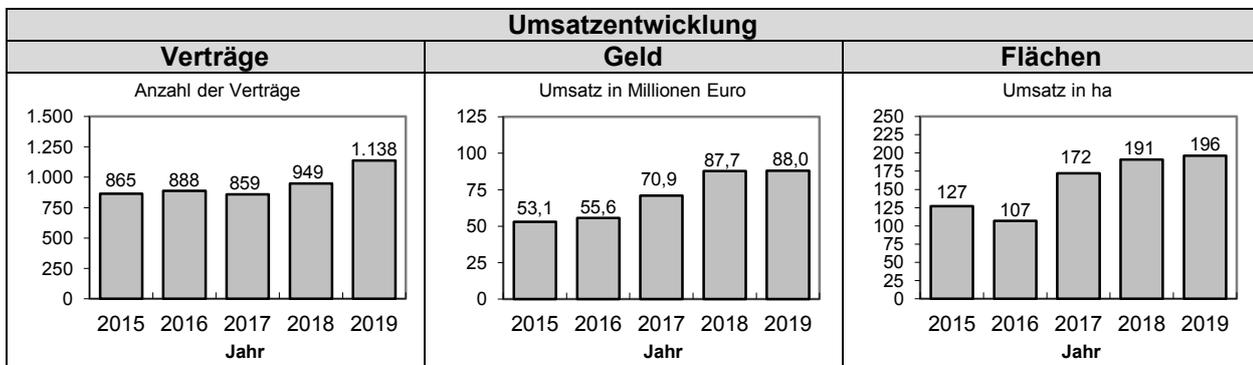
5 Bauland

5.1 Allgemeines

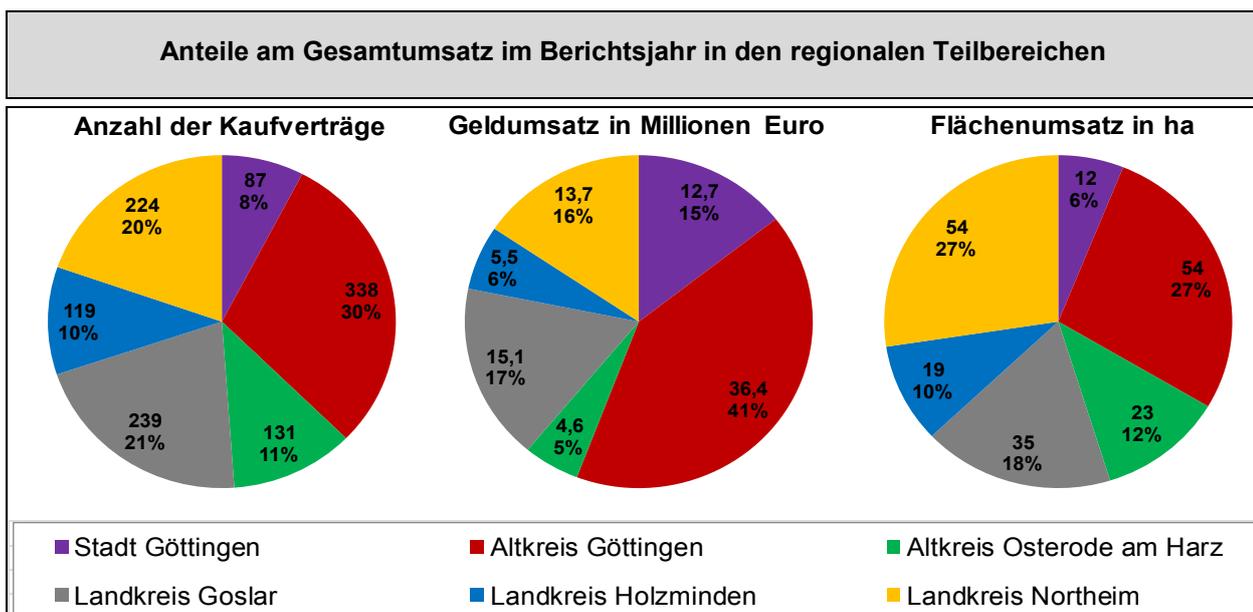
In den nachfolgenden Abschnitten werden Umsatzentwicklung, Preisniveau und Preisentwicklung der unbebauten Bauflächen dargestellt. Zunächst werden die Gesamtumsätze für Bauflächen im Zuständigkeitsbereich gegenübergestellt. Auch die Umsatzentwicklungen in den Teilbereichen mit Aufteilung in die verschiedenen Objektarten und den Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden dargestellt. Es folgen die Ausführungen für baureife Grundstücke im individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau und zu gewerblichen Bauflächen. Es gibt auch Angaben zu Bauerwartungsland und Rohbauland, Bauland im Außenbereich und Erbbaurechten.

5.2 Umsatzentwicklung

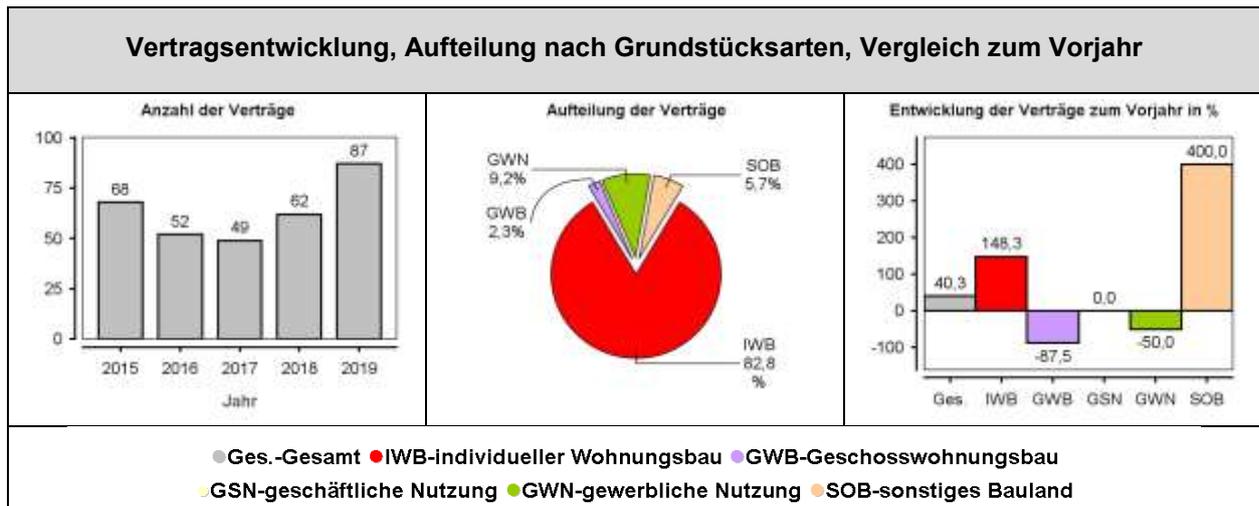
Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt 1.138 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Bauflächen oder über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um 20 % höher. Der Geldumsatz ist von 87,7 Millionen € im Vorjahr auf jetzt 88,0 Millionen € gestiegen. Der Flächenumsatz beträgt im Berichtsjahr rd. 196 ha und liegt damit um 3 % über dem Vorjahresergebnis.



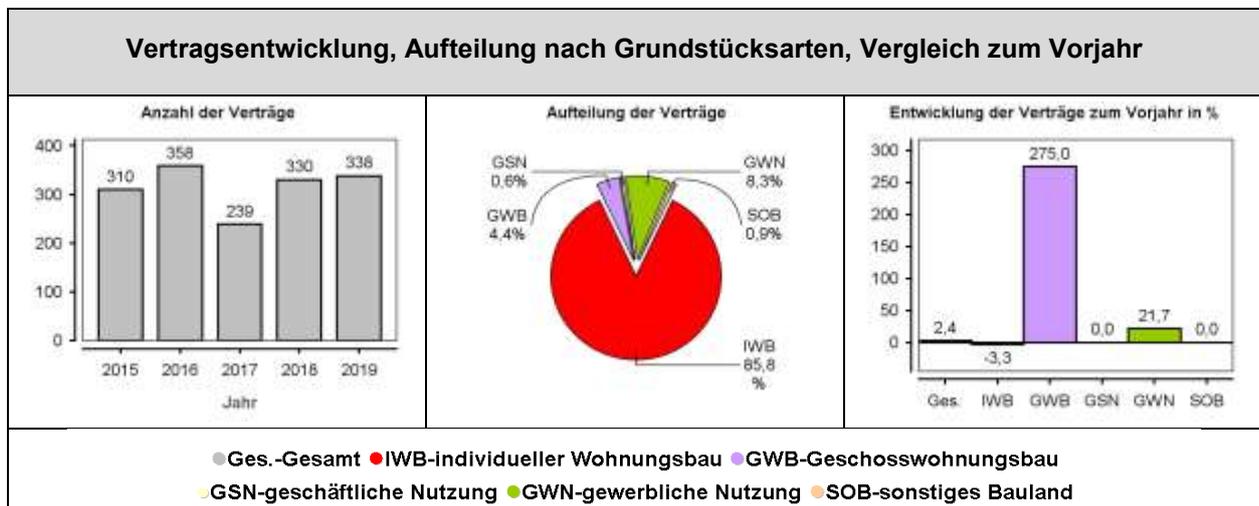
Die Anteile der regionalen Teilbereiche am Gesamtumsatz im Berichtsjahr werden in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Für den Landkreis Göttingen wird die Anzahl getrennt nach den Teilbereichen Stadt Göttingen, Altkreis Göttingen und Altkreis Osterode am Harz dargestellt.



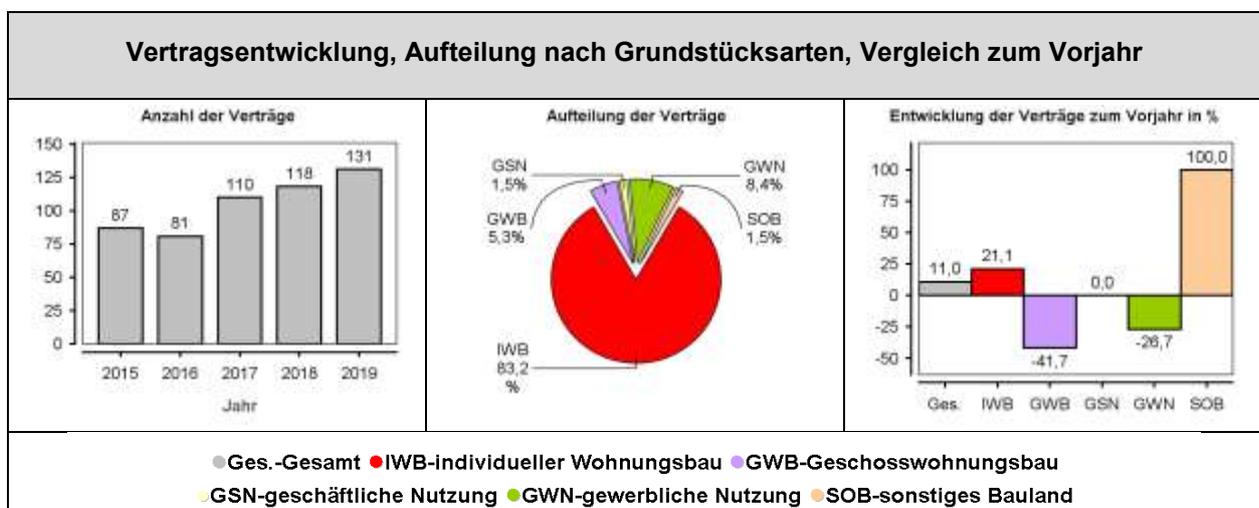
5.2.1 Stadt Göttingen



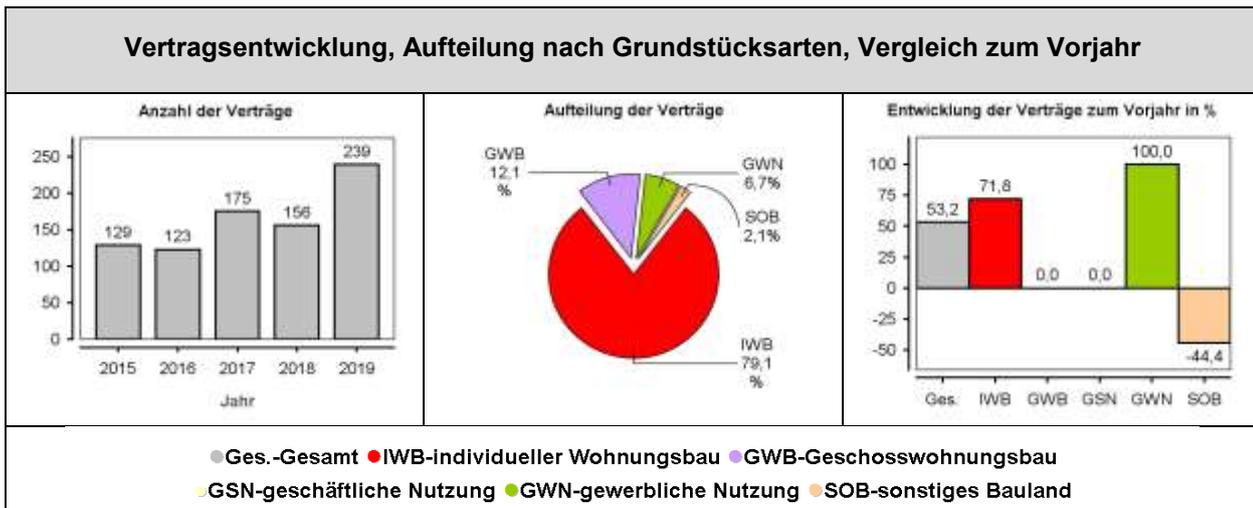
5.2.2 Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen)



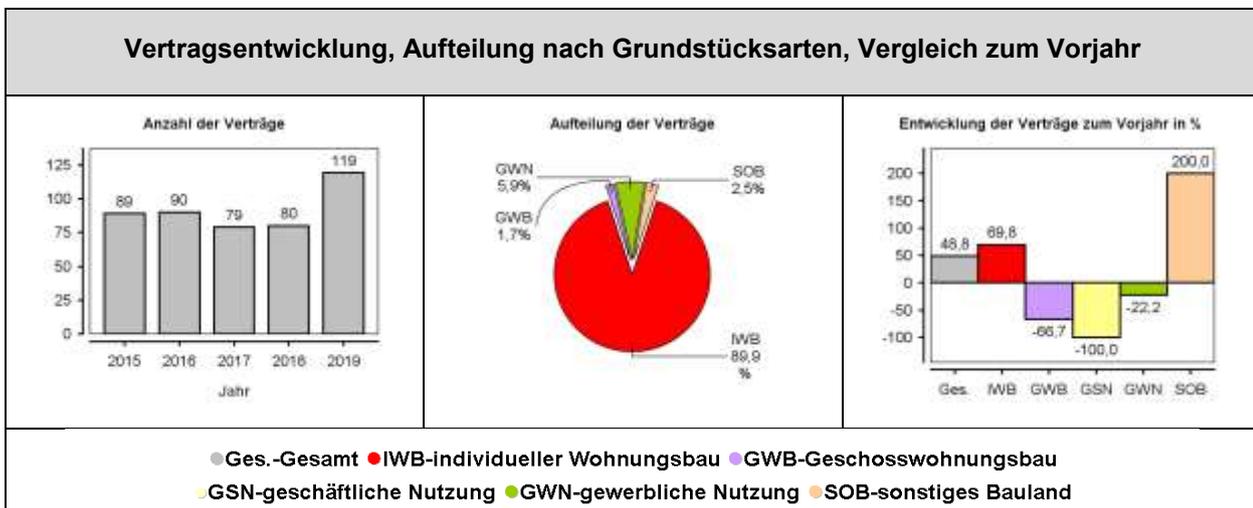
5.2.3 Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)



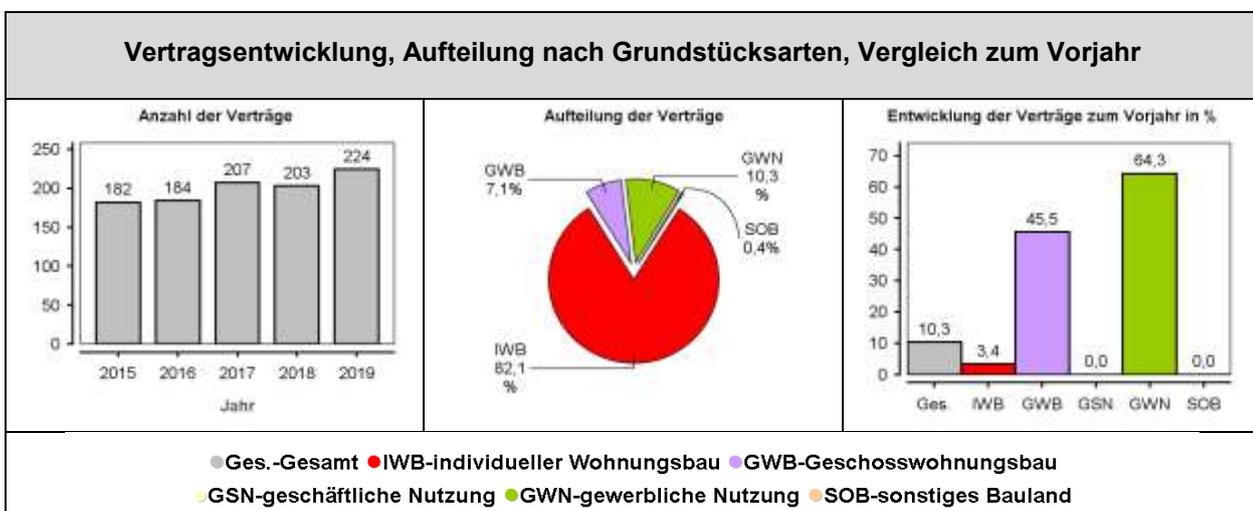
5.2.4 Landkreis Goslar



5.2.5 Landkreis Holzminden



5.2.6 Landkreis Northeim



5.3 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtsjahr 2019 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim 638 Erwerbsvorgänge von selbstständig bebaubaren Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus registriert und ausgewertet (Vorjahr 508).

Hohe Nachfrage bei nur geringem Angebot besteht weiter im näheren Einzugsgebiet von Göttingen und in bevorzugten Lagen einiger Mittelzentren. Im Altkreis Göttingen werden zurückgehende Umsatzzahlen registriert. In den übrigen Teilbereichen ist eine steigende Anzahl der Erwerbsvorgänge zu verzeichnen. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen wurden nicht in die Auswertung einbezogen.

Nur ein relativ geringer Anteil der Bauplätze im individuellen Wohnungsbau wird erschließungsbeitragspflichtig veräußert (92 Kauffälle, Vorjahr 71). Die Angaben zum mittleren Preis beziehen sich jeweils auf den erschließungsbeitragsfreien Zustand (d. h. die Kosten/Beiträge der Erschließung sind im Kaufpreis enthalten, ggf. wurden sie auch nach Angaben der Gemeinden zusätzlich erfasst).

5.3.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbstständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden.

Nachfolgend sind die Anzahl der Kaufpreise für die regionalen Bereiche, die mittlere Größe und das mittlere Preisniveau zusammengestellt. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Das Kaufpreisniveau ist vor allem abhängig von der Lage der Grundstücke, wobei in Verdichtungsräumen die höchsten Kaufpreise gezahlt werden.

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau			
Bereich (Stadt / Landkreis) in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m ²]
Stadt Göttingen	25 (7)	599 (460)	215 (206)
Altkreis Göttingen	196 (216)	716 (690)	109 (91)
Altkreis Osterode am Harz	75 (50)	713 (821)	43 (40)
Landkreis Goslar	138 (70)	686 (806)	78 (69)
Landkreis Holzminden	68 (33)	790 (817)	52 (49)
Landkreis Northeim	138 (132)	836 (783)	47 (64)
Zuständigkeitsbereich	638 (508)	734 (734)	81 (75)

In den Tabellen auf den Seiten 36 bis 38 sind entsprechende Angaben für die regionalen Zuständigkeitsbereiche unterteilt nach Gemeinden/Samtgemeinden zusammengestellt. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Die im Mittel gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Genauere Angaben zum Preisniveau geben die Bodenrichtwerte. Eine Auswahl typischer Bereiche ist in der Übersicht über die Bodenrichtwerte im Abschnitt 8.2 (ab Seite 77) zusammengestellt.

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in der Stadt Göttingen			
Stadt (ST)/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m ²]
Stadt Göttingen	25 (7)	599 (460)	215 (206)

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Altkreis Göttingen			
Stadt (ST)/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m ²]
Adelebsen	8 (15)	625 (692)	59 (67)
Bovenden	40 (18)	601 (593)	186 (187)
Dransfeld (SG)	5 (38)	971 (602)	98 (103)
Duderstadt (ST)	14 (11)	754 (711)	91 (68)
Friedland	10 (26)	844 (689)	149 (149)
Gieboldehausen (SG)	27 (37)	734 (798)	43 (42)
Gleichen	28 (9)	773 (689)	109 (66)
Hann. Münden (ST)	26 (14)	790 (680)	92 (58)
Radolfshausen (SG)	16 (18)	671 (706)	78 (63)
Rosdorf	14 (4)	731 (956)	136 (108)
Staufenberg	8 (26)	908 (682)	57 (80)
Altkreis Göttingen	196 (216)	716 (690)	109 (91)

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Altkreis Osterode am Harz			
Stadt (ST)/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m ²]
Bad Grund	12 (3)	842 (1.000)	32 (30)
Bad Lauterberg im Harz (ST)	17 (4)	771 (784)	49 (25)
Bad Sachsa (ST)	2 (8)	918 (634)	34 (42)
Hattorf am Harz (SG)	10 (7)	941 (841)	37 (44)
Herzberg am Harz (ST)	12 (13)	564 (738)	43 (43)
Osterode am Harz (ST)	18 (13)	707 (830)	53 (44)
Walkenried	4 (2)	461 *	24 *
Altkreis Osterode am Harz	75 (50)	713 (821)	43 (40)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Goslar			
Stadt (ST)/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m ²]
Bad Harzburg (ST)	32 (23)	635 (730)	90 (91)
Braunlage (ST)	7 (2)	1.025 *	43 *
Clausthal-Zellerfeld (EG), Berg- und Universitätsstadt	4 (5)	1.016 (936)	43 (53)
Goslar (ST)	63 (15)	718 (748)	105 (82)
Langelshiem (ST)	10 (7)	938 (1.265)	43 (49)
Liebenburg	3 (2)	758 *	24 *
Lutter am Barenberge (SG)	9 (5)	850 (929)	36 (52)
Seesen (ST)	10 (11)	850 (685)	39 (30)
Landkreis Goslar	138 (70)	686 (806)	78 (69)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Holzminden			
Stadt (ST)/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m ²]
Bevern (SG)	4 (6)	668 (805)	45 (74)
Bodenwerder-Polle (SG)	11 (7)	927 (710)	37 (40)
Boffzen SG)	3 (6)	711 (826)	35 (48)
Delligsen (FL)	5 (4)	734 (786)	53 (42)
Eschershausen- Stadtoldendorf (SG)	23 (6)	898 (811)	59 (38)
Holzminden (ST)	5 (4) 17** (0)	698 (1.079)	74 (66) 52** *
Landkreis Holzminden	68 (33)	790 (817)	55 (49)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

**) erschließungsbeitragspflichtig

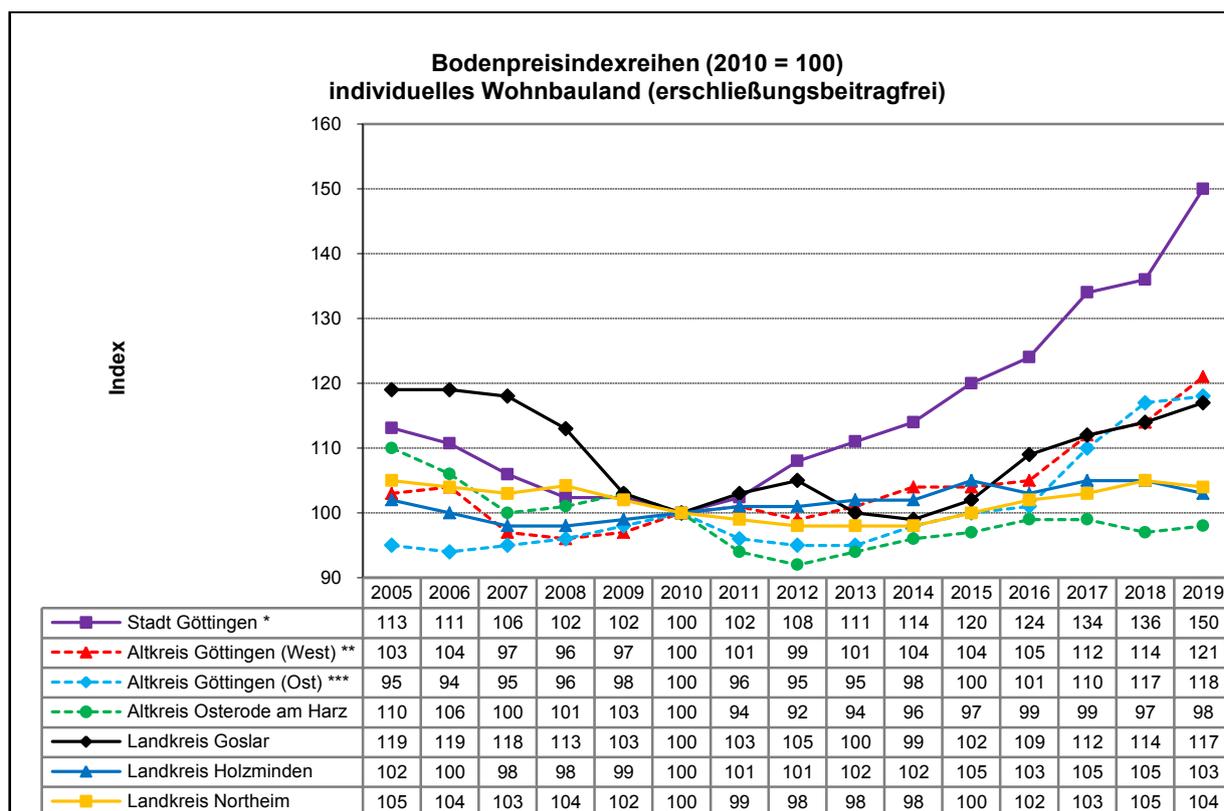
Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Northeim			
Stadt (ST)/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m ²]
Bad Gandersheim (ST)	8 (2)	1.037 *	35 *
Bodenfelde	4 (0)	989 *	28 *
Dassel (ST)	11 (11)	1.032 (986)	29 (30)
Einbeck (ST)	17 (25)	786 (800)	28 (35)
Hardeggen (ST)	4 (16)	1.079 (743)	81 (78)
Kalefeld	9 (1)	1.139 *	29 *
Katlenburg-Lindau	28 (12)	785 (856)	41 (40)
Moringen (ST)	13 (8)	632 (764)	53 (38)
Nörten-Hardenberg	12 (22)	707 (740)	99 (115)
Northeim (ST)	12 (32)	898 (728)	61 (69)
Uslar (ST)	20 (3)	775 (806)	42 (50)
Landkreis Northeim	138 (132)	836 (783)	47 (64)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Preisentwicklung

Die zeitliche Entwicklung der Baulandpreise lässt sich am besten durch Bodenpreisindexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen eine Umrechnung der zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlten Kaufpreise auf einen Stichtag. Die hier veröffentlichten Bodenpreisindexreihen gelten für baureife, erschließungsbeitragsfreie Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus. Sie sind für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden und beziehen sich auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100. Die Indexwerte repräsentieren jeweils das Jahresmittel und wurden zum Stichtag 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge sind die Daten im Berichtsjahr als vorläufig anzusehen.



- *) hier einschließlich der angrenzenden Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf
- **) Altkreis Göttingen (West) beschreibt die Altkreise Göttingen und Hann. Münden (bis 1974)
- ***) Altkreis Göttingen (Ost) beschreibt den Altkreis Duderstadt (bis 1974)

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenwert für ein Baugrundstück in der Stadt Göttingen liegt im Jahr 2008 bei 240 €/m².
Wie wäre der Wert im Jahr 2018?

Index im Jahr 2008: 102

Index im Jahr 2018: 136

Umrechnung: 240 €/m² x $\frac{136}{102}$ = 320,00 €/m²

Der gesuchte Bodenwert im Jahr 2018 beträgt rd. 320 €/m².

Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken können aus Abweichungen hinsichtlich bestimmter wertbeeinflussender Merkmale resultieren. Für einige dieser Merkmale lassen sich mathematische Modelle herleiten, mit denen die Auswirkungen der Merkmale auf das Wertgefüge erfasst werden können. Für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße hergeleitet worden. Weitere Abhängigkeiten konnten mit dem zur Verfügung stehenden Kaufpreismaterial nicht nachgewiesen werden.

Einflüsse aus der jeweiligen Mikrolage des Bewertungsgrundstücks sind vorrangig zu berücksichtigen.

Einfluss der Grundstücksgröße

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises [€/m²] von der Grundstücksgröße bei baureifen oder entsprechend genutzten Baugrundstücken können Umrechnungskoeffizienten verwendet werden.

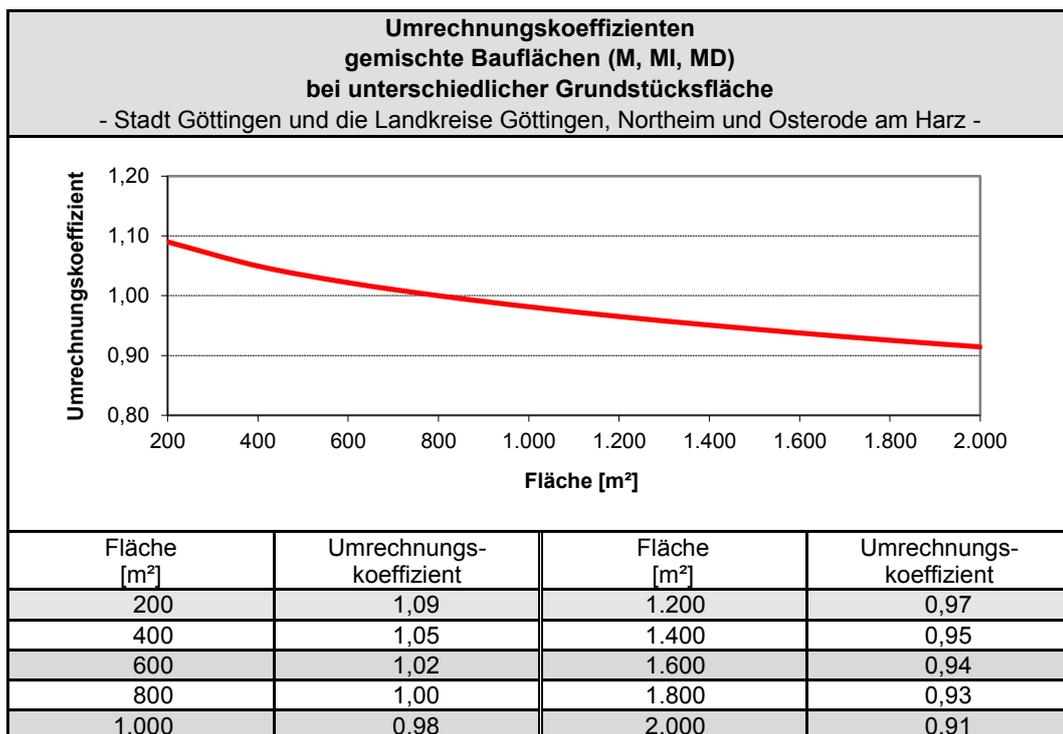
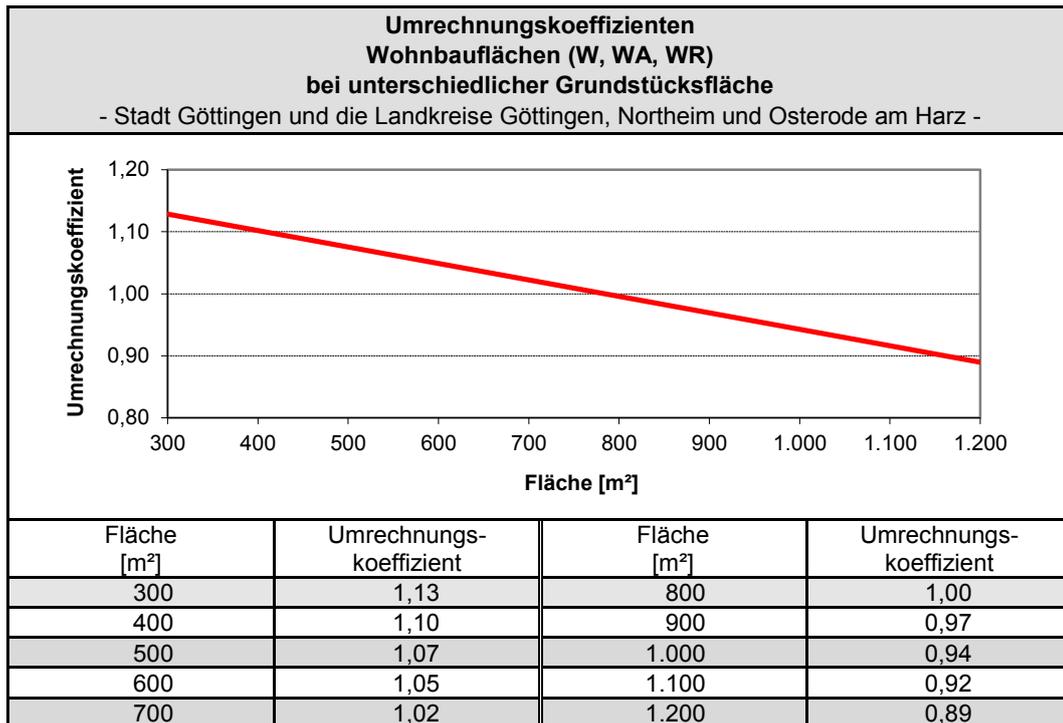
Die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten gelten für folgende Bereiche: Stadt Göttingen sowie die Landkreise Göttingen (Altkreis Göttingen und Altkreis Osterode am Harz) und Northeim. Sie sind anwendbar für baureife bzw. bebaute Wohnbauflächen (W, WA, WR) mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung und Grundstücksgrößen von 300 m² bis 1.200 m² bzw. für baureife/bebaute gemischte Bauflächen (M, MD, MI) und Grundstücksgrößen von 400 m² bis 2.000 m².

Für die Landkreise Goslar und Holzminden wurden entsprechende Umrechnungskoeffizienten nicht ermittelt. Die Umrechnungskoeffizienten können aber im Allgemeinen auch hier angewendet werden.

Die Ergebnisse sind als mittlere Werte zu verstehen. Die Umrechnungskoeffizienten sind gegebenenfalls individuell anzupassen. Im Einzelfall sind größere oder geringere Wertunterschiede in Abhängigkeit von der Flächengröße festzustellen. In ländlichen Gebieten ist teilweise kein signifikanter Einfluss auf den Kaufpreis nachweisbar.

In Bereichen mit unterschiedlich definierten Angaben, wie Art der Nutzung (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen), Bauweise oder Anbauart (Einzelhäuser, Reihenhäuser), Maß der baulichen Nutzung und/oder Grundstücksfläche, sind die entsprechenden Abweichungen sachverständig zu interpretieren und vorrangig gegenüber einer Umrechnung zu berücksichtigen (dies gilt auch für die Angaben bei Bodenrichtwerten).

Anwendungsbeispiel	
Der Bodenwert für ein Baugrundstück im MD-Gebiet (gemischte Baufläche, Dorfgebiet) beträgt 60 €/m ² , er bezieht sich auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m ² . Wie ist der Wert bei einer Größe von 600 m ² ?	
Koeffizient bei 1.000 m ² :	0,98
Koeffizient bei 600 m ² :	1,02
Umrechnung:	$60 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,02}{0,98} = 62,45 \text{ €/m}^2$
Der gesuchte Bodenwert bei 600 m ² Grundstücksfläche beträgt rd. 62 €/m ² .	



Im Allgemeinen können die Umrechnungskoeffizienten auch für die Landkreise Goslar und Holzminden angewendet werden.

Die Umrechnung bei abweichenden Grundstücksflächen ist im Anwendungsbeispiel auf Seite 40 beschrieben.

5.4 Geschosswohnungsbau

Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser, gemischte Nutzungen) werden nur vereinzelt umgesetzt, wobei die Nachfrage in den letzten Jahren insgesamt gestiegen ist. In den ländlich strukturierten Bereichen spielt der Geschosswohnungsbau von jeher eine untergeordnete Rolle.

5.4.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbstständig bebaubare Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus ausgewertet worden. Die im Mittel gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Bereich (Stadt / Landkreis) in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m ²]
Stadt Göttingen	1 (9)	* (3.271)	* (405)
Altkreis Göttingen	8 (2)	1.044 *	225 *
Altkreis Osterode am Harz	1 (2)	* *	* *
Landkreis Goslar	17 (14)	1.416 (706)	50 (46)
Landkreis Holzminden	1 (1)	* *	* *
Landkreis Northeim	6 (7)	1.690 (1.188)	82 (200)
Zuständigkeitsbereich	34 (35)	1.144 (1.112)	76 (100)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Einen Eindruck über das Preisniveau in verschiedenen Lagen vermittelt die Übersicht über die Bodenrichtwerte im Abschnitt 8.2 (ab Seite 77).

5.4.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Preisentwicklung

Niedrige Stückzahlen lassen statistisch gesicherte Aussagen zur Preisentwicklung von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau nicht zu. Auch eine unmittelbare Übertragung der Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau ist aufgrund der unterschiedlichen Nachfrageentwicklung nicht möglich.

Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken können aus Abweichungen hinsichtlich bestimmter wertbeeinflussender Merkmale resultieren. Für einige dieser Merkmale lassen sich mathematische Modelle herleiten, mit denen die Auswirkungen der Merkmale auf das Wertgefüge erfasst werden können. Während für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach der Lage vor allem die Grundstücksgröße von Einfluss auf das Kaufpreisniveau ist, ist für den Geschosswohnungsbau primär das Maß der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit von Bedeutung (wertrelevante Geschossflächenzahl).

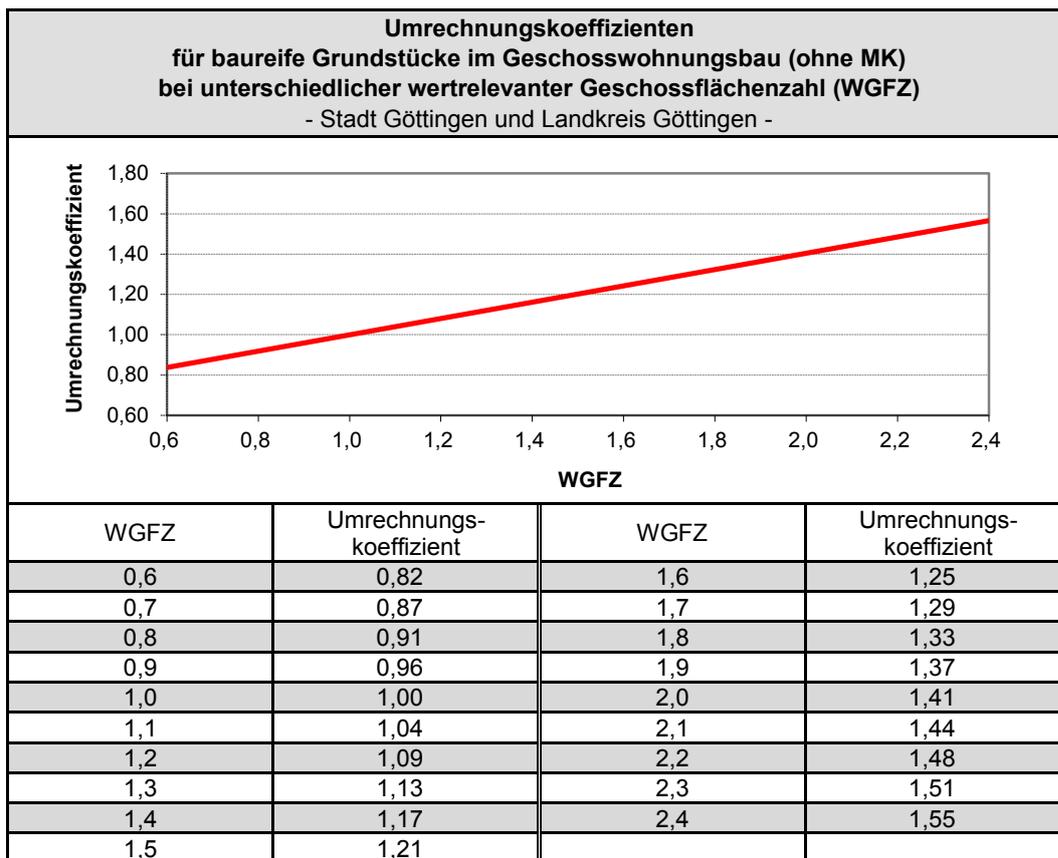
Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Kaufpreises von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) sind Umrechnungskoeffizienten hergeleitet worden. Die WGFZ wird als Quotient aus Geschossfläche und Grundstücksgröße ermittelt. Dabei wird die wertrelevante Geschossfläche einheitlich wie folgt ermittelt: Vervielfachung der Grundfläche mit dem Faktor 1,00 für Vollgeschosse, mit 0,75 für das Dachgeschoss und 0,30 für das Kellergeschoss.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises [€/m²] von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) bei Baugrundstücken in Wohngebieten (WA, WR) und gemischt genutzten Gebieten (MI, MD) kann auf die in der Vergleichswertrichtlinie veröffentlichte Tabelle zurückgegriffen werden. Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim ist davon auszugehen, dass sich die WGFZ erst ab einem Baulandpreisniveau von 200 €/m² signifikant auswirkt.

Die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten beruhen auf der in der Vergleichswertrichtlinie veröffentlichten Tabelle und beziehen sich auf ein typisches Baulandpreisniveau in der Größenordnung von 250 €/m².

Die Umrechnung bei abweichenden (wertrelevanten) Geschossflächenzahlen (WGFZ) ist im Anwendungsbeispiel beschrieben.



Anwendungsbeispiel

Der Bodenwert für ein Baugrundstück in der Stadt Göttingen beträgt 300 €/m² und bezieht sich auf eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von 1,2.
Wie ist der Wert bei einer WGFZ von 0,8?

Koeffizient bei WGFZ 1,2: 1,09
Koeffizient bei WGFZ 0,8: 0,91

Umrechnung: $300 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,91}{1,09} = 250 \text{ €/m}^2$

Der gesuchte Bodenwert bei einer WGFZ von 0,8 beträgt rd. 250 €/m².

5.5 Gewerbliche Bauflächen

Durchschnittlich 8,2 % (Vorjahr 9,0 %) der registrierten Kauffälle für unbebaute Baugrundstücke betreffen gewerbliches Bauland. In der Stadt Göttingen beträgt der gewerbliche Anteil 9,2 % (Vorjahr 24,6 %). In den übrigen Bereichen liegt der gewerbliche Anteil zwischen 5,9 % (Landkreis Holzminden, Vorjahr 12,5 %) und 10,3 % (Landkreis Northeim, Vorjahr 6,9 %).

Bei den gewerblichen Bauflächen ist der Anteil kommunalen Baulandes sehr hoch, wobei das Ziel verfolgt wird, durch preisdämpfende Maßnahmen Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu fördern.

In den entsprechenden Gebieten ist tlw. auch großflächiger Einzelhandel anzutreffen.

5.5.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des Berichtsjahres für selbstständig bebaubare Gewerbegrundstücke ausgewertet worden. Die im Mittel gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Grundstücke für gewerbliche Nutzungen			
Bereich (Stadt / Landkreis) in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m ²]
Stadt Göttingen	5 (4)	3.496 (4.260)	73 (51)
Altkreis Göttingen	22 (12)	2.922 (3.557)	50 (38)
Altkreis Osterode am Harz	9 (7)	3.500 (2.347)	11 (11)
Landkreis Goslar	13 (2)	2.244 *	15 *
Landkreis Holzminden	5 (2)	9.529 *	20 *
Landkreis Northeim	18 (6)	3.800 (4.280)	23 (18)
Zuständigkeitsbereich	72 (33)	3.016 (3.826)	32 (19)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Zusätzlich wurden auch Kauffälle für erschließungsbeitragspflichtige Gewerbegrundstücke (insgesamt 4) nachgewiesen, für die ein Erschließungsanteil (noch) nicht ermittelt werden konnte. Im Landkreis Northeim sind es 2 Kauffälle, im Landkreis Göttingen (Bereich des Altkreises Osterode am Harz) und im Landkreis Holzminden jeweils 1 Kauffall, in den übrigen Bereichen liegen keine entsprechenden Kauffälle vor. Inzwischen konnten für die Vorjahre zunächst fehlende Erschließungsangaben überwiegend nachgefasst werden.

Einen Eindruck über das Preisniveau in verschiedenen Lagen vermittelt die Übersicht über die Bodenrichtwerte im Abschnitt 8.2 (ab Seite 77).

5.5.2 Preisentwicklung

Niedrige Stückzahlen lassen statistisch gesicherte Aussagen zur Preisentwicklung von Gewerbegrundstücken nicht zu. Aufgrund des hohen Anteils kommunalen Baulandes und dem verfolgten Ziel, durch preisdämpfende Maßnahmen Einfluss auf Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu nehmen, sind vom Trend her stagnierende Preise zu beobachten.

5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

Ein Grundstück durchläuft von der ursprünglich landwirtschaftlichen Nutzung bis zum Bauland unterschiedliche Entwicklungsstufen. Der Wert eines Grundstücks hängt davon ab, welcher Entwicklungsstufe das zu bewertende Grundstück angehört, d. h. welcher planungsrechtliche Zustand bei dem Grundstück zugrunde gelegt werden kann.

Die charakteristischen Merkmale der Entwicklungsstufen des Baulandes sind in § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert: Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land.

Die aufgeführten Wertrahmen können nur als Anhalt dienen, der Einzelfall kann nicht schematisch gehandhabt werden. Die folgenden Angaben sind vorrangig unter Abwägung aller Umstände des Wertermittlungsobjekts zu betrachten.

Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Die Bauerwartung kann sich insbesondere auf eine Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde (Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans) oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets (Ausweitung der Bebauung wird erwartet) gründen.

In der Literatur ist die Wertigkeit für Bauerwartungsland in Bezug auf den Wert von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land als Spanne von 25 % bis 50 % (Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Ross/Brachmann) bzw. 15 % bis 70 % (Praxis der Grundstücksbewertung, Gerardy/Möckel/Troff) angegeben. Regionale Untersuchungen werden gegebenenfalls auch mit einem Bezug zur Wertigkeit von erschließungsbeitragsfreiem Bauland (angrenzender/vergleichbarer Bodenrichtwert) durchgeführt.

Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Auf eine Wertfindung wirken die konkreten Zeitvorstellungen zur Realisierung der Erschließung und auch, ob gegebenenfalls noch Flächen, die zukünftig öffentlichen Nutzungen dienen, enthalten sind (Brutto- oder Nettorohbauland).

Für Rohbauland sind in der Literatur Spannen von 35 % bis 95 % des Wertes von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land zu finden.

Baureifes Land

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Entwicklung von Bauland - regionale Situation

In letzter Zeit werden oftmals zukünftige Bauflächen vorab von gewerblichen oder kommunalen Erschließungs- und Entwicklungsträgern erworben, bevor im Parallelverfahren die vorbereitenden und rechtsverbindlichen Bauleitpläne auf den Weg gebracht werden. Eine spezielle Analyse der so entwickelten Baugebiete lässt Abhängigkeiten der Ankaufpreise für zu entwickelnde Flächen vom zu erwartenden Erschließungsaufwand und der jeweiligen Vermarktungsdauer erkennen.

Eine Auswertung entsprechender Kaufpreise für Bruttorohbauland führt zu einem Wertverhältnis von durchschnittlich 20 % bis 30 % des erschließungsbeitragsfreien baureifen Landes vergleichbarer Bodenrichtwerte benachbarter Bereiche.

Maßgeblichen Einfluss haben hierbei das jeweilige Bodenwertniveau, die Art und die daraus resultierende Höhe des Erschließungsaufwandes, der Aufwand für die im Bebauungsplan (B-Plan) festgeschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der zeitliche Rahmen. Im Regelfall wird für die Entwicklung bis zur Baureife ein Zeitraum von drei Jahren nicht überschritten.

Aufgrund der aktuellen demographischen Entwicklungen und der geänderten politischen Vorgaben haben sich die Voraussetzungen zur Entwicklung neuer Baugebiete im ländlichen Bereich geändert. Auch für Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauland ausgewiesen sind, wird oftmals eine weitere Entwicklung zu Bauland nicht mehr verfolgt.

5.7 Sonstiges Bauland

5.7.1 Sonderbauflächen

Bezüglich des Wertniveaus von Sonderbauflächen (Sondergebiete für Erholung und sonstige Sondergebiete) wird auf die Bodenrichtwertkarten verwiesen. Für Gebiete mit Bauflächen für Gemeinbedarf wurden im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte ermittelt.

5.7.2 Bauland im Außenbereich

Die bauliche Nutzung von Grundstücken im Außenbereich ist im Baugesetzbuch (§ 35 BauGB) geregelt. Danach sind im Außenbereich nur sogenannte privilegierte Nutzungen, wie z. B. die Errichtung landwirtschaftlicher Betriebe einschließlich dazugehöriger Wohnungen, zulässig. Vorhandene bauliche Anlagen dürfen nur unter Einschränkungen erweitert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

In den Bodenrichtwertkarten sind für Bauflächen in Einzellage nicht in allen Bereichen Bodenrichtwerte ausgewiesen. Im Landkreis Goslar sind für einzelne Bereiche außerhalb von geschlossenen Ortschaften (Exklaven, Splittersiedlungen, Lage im Außenbereich) für Wohnbaugrundstücke, Gewerbegrundstücke, Hofstellen oder gemischte Baugrundstücke entsprechende (besondere) Bodenrichtwerte ermittelt. Für den Landkreis Holzminden sind flächendeckend Außenbereichsbodenrichtwerte ermittelt. Für die Ermittlung von Bodenwerten bebauter Grundstücke im Außenbereich sind ansonsten gegebenenfalls nur für räumlich zusammenhängende bebaute Bereiche Bodenrichtwerte angegeben.

Das Wertniveau einzelner bebauter Grundstücke und der übrigen Grundstücke, die für entsprechende bauliche Nutzungen in Frage kommen, sind dabei im Wesentlichen von der Lage, d. h. von der Entfernung zur nächsten Ortslage bzw. Stadt, von der Größe und der Nutzung des Grundstücks abhängig.

Die Bodenwerte für den bebauten Grundstücksteil liegen i. d. R. zwischen 25 % und 60 % des Bodenrichtwertes benachbarter Lagen (Mischgebiet). Konkrete Wertaussagen zu diesen Baulandflächen können nur in Form von Einzelgutachten getroffen werden.

5.8 Erbbaurechte

5.8.1 Erstbegründungen

Diese Rechtsform, mit der ursprünglich die Bildung von Eigentum erleichtert werden sollte, hat in der Region derzeit eine untergeordnete Bedeutung. Die Erbbaurechtsverträge dienen dabei überwiegend der Bebauung mit Einfamilienhäusern. Der Erbbauzins beträgt rd. 2 % bis 5 % vom Bodenwert bei einer Laufzeit zwischen 50 und 99 Jahren. Die Erschließungskosten sind i. d. R. vom Erbbaurechtsnehmer zu zahlen. Als wichtigste Erbbaurechtsgeber sind kirchliche Einrichtungen zu nennen.

Im Berichtsjahr 2019 sind im Landkreis Goslar und im Landkreis Holzminden jeweils eine und im Landkreis Northeim 5 Erstbegründungen nachgewiesen. Im Vorjahr waren es in der Stadt Göttingen eine Erstbegründung, im Landkreis Goslar 8 und im Landkreis Northeim 2.

Innerhalb der letzten 10 Jahre (seit dem 01.01.2010) wurden in der Stadt Göttingen 4 und im Bereich des Altkreises Göttingen 3 Erbbaurechtsverträge (Neuabschlüsse, keine Vertragserneuerungen nach Ablauf) abgeschlossen. Die Anzahl der Neuverträge/Erstbegründungen im entsprechenden Zehnjahreszeitraum beträgt im Landkreis Goslar 45, im Landkreis Holzminden 2 und im Landkreis Northeim 5. Im Bereich des Altkreises Osterode am Harz wurden bereits länger als 10 Jahre keine Neuverträge mehr registriert.

5.8.2 Verkauf von Erbbaugrundstücken

Die nachfolgende Tabelle stellt das mittlere Preisniveau [€/m²] des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück) in Bezug auf den Bodenrichtwert [€/m²] für Bauland (Eigentumsgrundstück) zum Zeitpunkt des Verkaufs des Grundstücks an den Berechtigten/Erbbauerechtsnehmer (Eigentümer des Erbbaurechts) dar.

Nachrichtlich werden die Restlaufzeit der Erbbaurechtsverträge und die absoluten Kaufpreise aufgeführt. Abhängigkeiten der Kaufpreise in Bezug auf die Restlaufzeit oder den zu zahlenden Erbbauzins wurden nicht weiter untersucht.

Für die verschiedenen Bereiche werden die mittleren Quadratmeterpreise der letzten 5 Jahre als Medianwert (ohne Berücksichtigung von individuellen Lageunterschieden) dargestellt. Es wurden im Berichtsbereich insgesamt 45 Kauffälle registriert. Der mittlere Bodenrichtwert in der Stadt Göttingen beträgt 228 €/m² und im übrigen Bereich 61 €/m².

Verkauf von Erbbaugrundstücken						
Bereich (Stadt/Landkreis)	Anzahl im Zeitraum 2015 - 2019	Vergleichsfaktor $\frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Baulandrichtwert}}$		Restlaufzeit des Erbbaurechts- vertrags [Jahre]	Kaufpreis [€/m ²]	
		mittlerer Wert	Spanne		mittlerer Wert/ Spanne	mittlerer Wert
Stadt Göttingen	8	0,56	0,44 - 0,80	41	128	89 - 160
Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden und Northeim	37	0,80	0,45 - 1,00	32 - 75	48	10 - 75

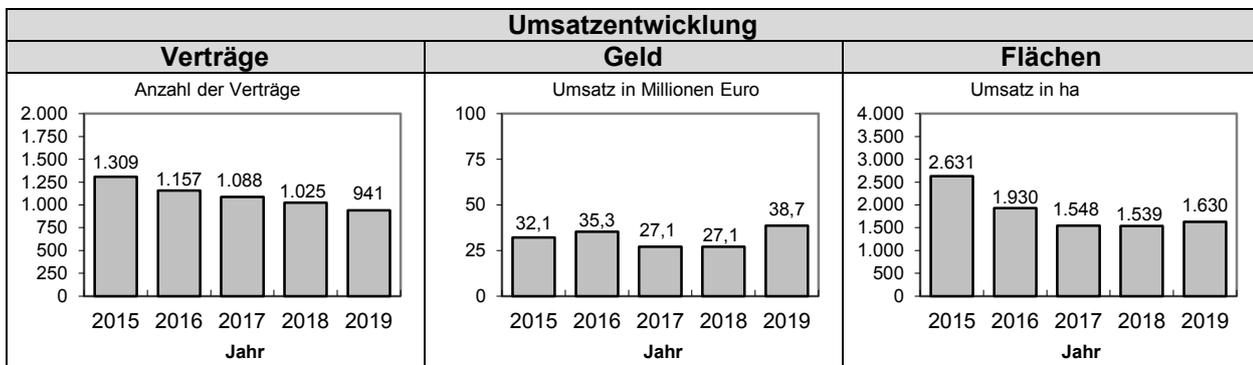
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

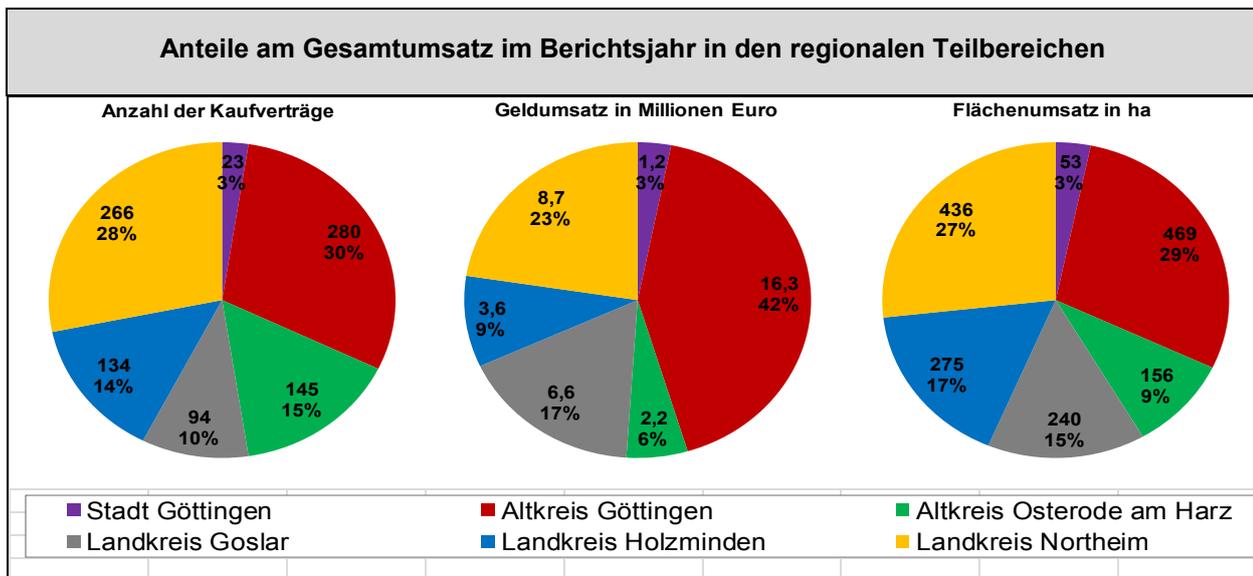
In den nachfolgenden Abschnitten werden Umsatzentwicklung, Preisniveau und Preisentwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen dargestellt. Zunächst werden die Gesamtumsätze im Zuständigkeitsbereich gegenübergestellt. Auch die Umsatzentwicklungen in den Teilbereichen mit Aufteilung in die verschiedenen Grundstücksarten bzw. Nutzungen und Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden dargestellt. Es folgen die Ausführungen zu Preisniveau, Preisentwicklung und Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Angaben zu Höfen, Wald und Waldboden.

6.2 Umsatzentwicklung

Die Anzahl der entgeltlichen Eigentumsübertragungen von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist von 1.025 im Vorjahr auf 941 im Berichtsjahr gesunken. Das entspricht einem Rückgang von 9 %. Der Geldumsatz liegt für das Berichtsjahr mit 38,7 Millionen € deutlich höher (plus 39 %) als im Vorjahr (27,1 Millionen €). Der Flächenumsatz ist von 1.539 ha auf 1.630 ha gestiegen (plus 6 %).



Die Anteile der regionalen Teilbereiche am Gesamtumsatz im Berichtsjahr werden in der nachfolgenden Grafik dargestellt. In der Stadt Göttingen sind die Umsatzzahlen erwartungsgemäß am geringsten.



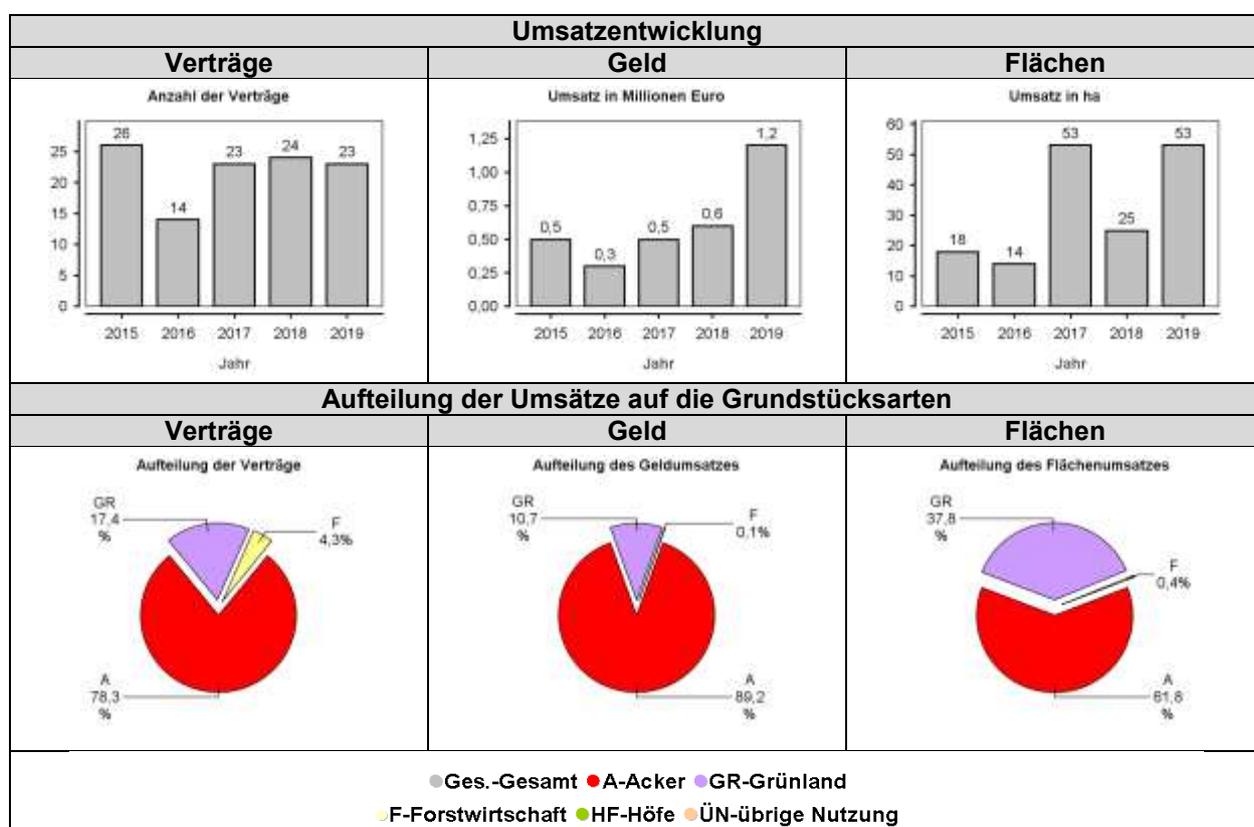
Die Vertragsentwicklung in den letzten 5 Jahren und die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt. Die Prozentangaben wurden aus nicht gerundeten Werten ermittelt. Die teilweise erheblichen prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind häufig auf geringe und stark schwankende Umsatzzahlen zurückzuführen. Die einzelnen Umsatzangaben sollten im Zusammenhang interpretiert werden.

Die Entwicklung der letzten 5 Jahre wird auch differenziert nach den Grundstücksarten Ackerland, Grünland und Forstwirtschaft dargestellt, zunächst für die Anzahl der Erwerbsvorgänge und anschließend auch für den Flächenumsatz.

Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wurden, sind dabei nicht berücksichtigt.

6.2.1 Stadt Göttingen

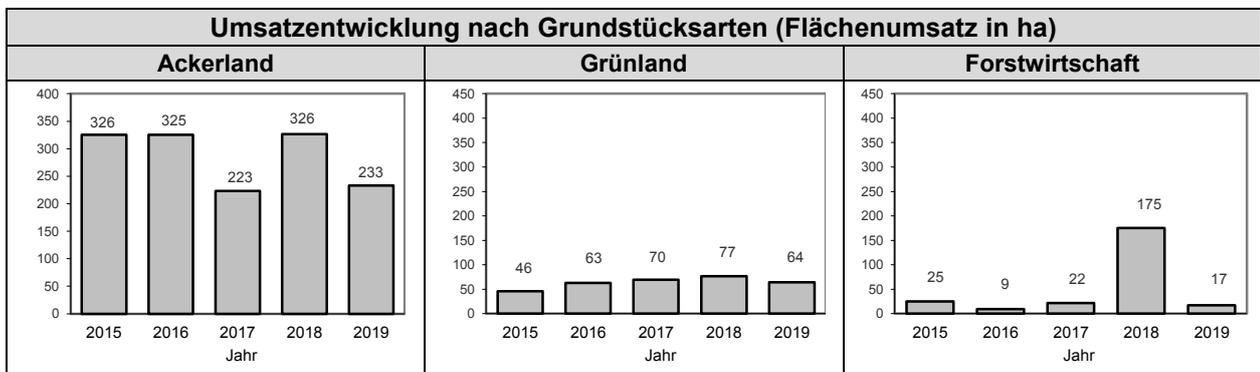
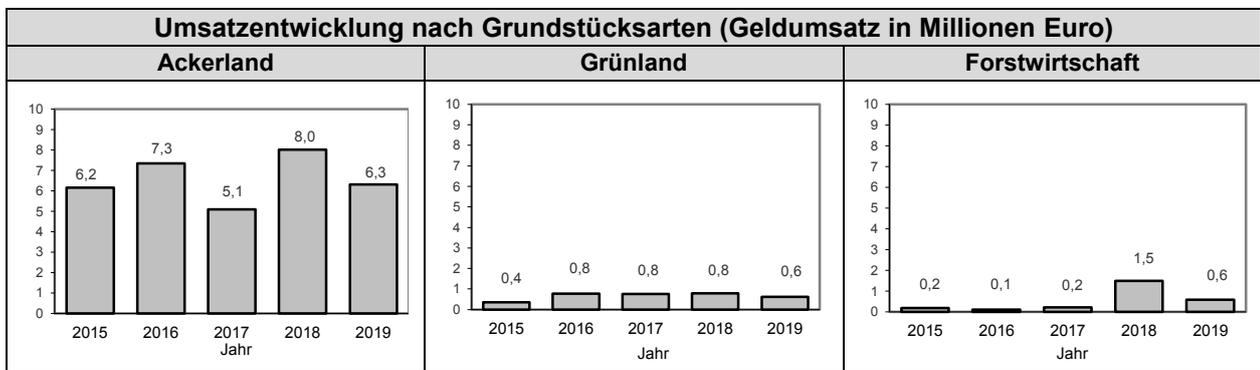
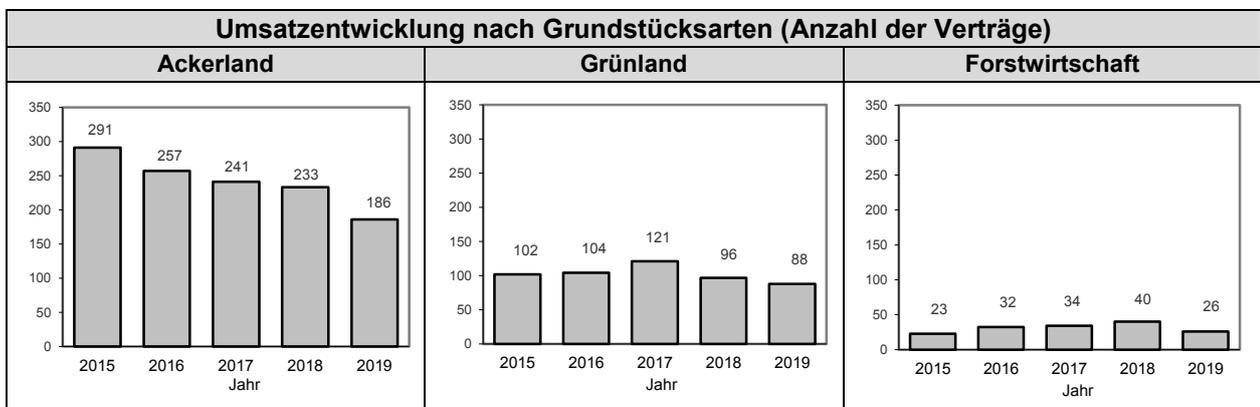
In der Stadt Göttingen wurden im Berichtsjahr 2019 insgesamt 23 land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (inkl. landwirtschaftlicher Betriebe) veräußert. Der Geldumsatz betrug 1,2 Millionen € und der Flächenumsatz 53 ha.



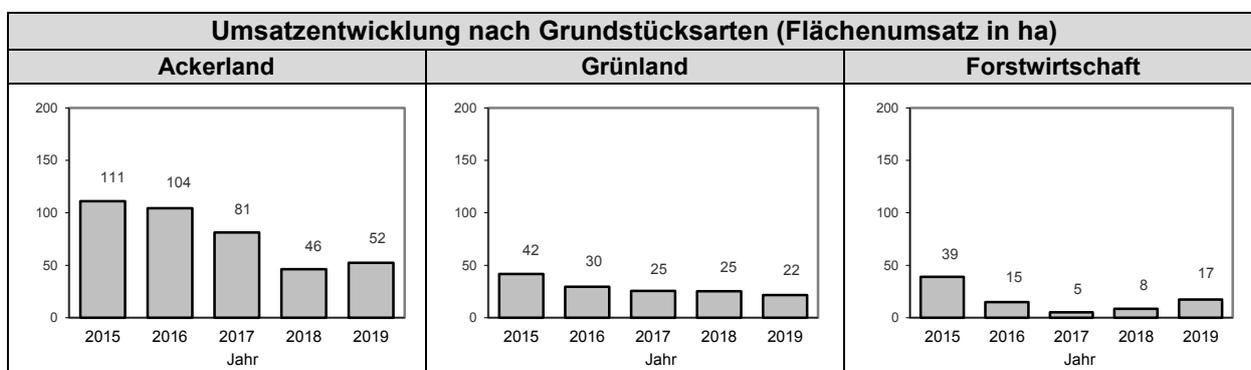
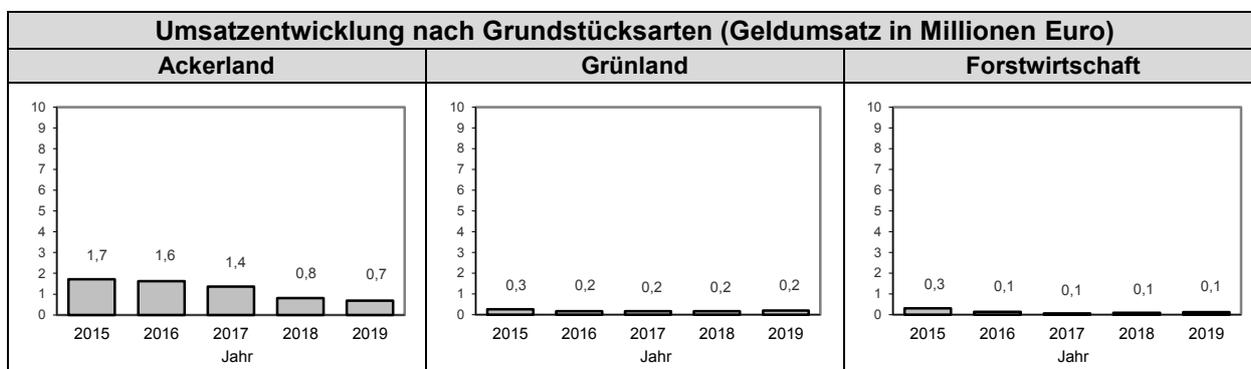
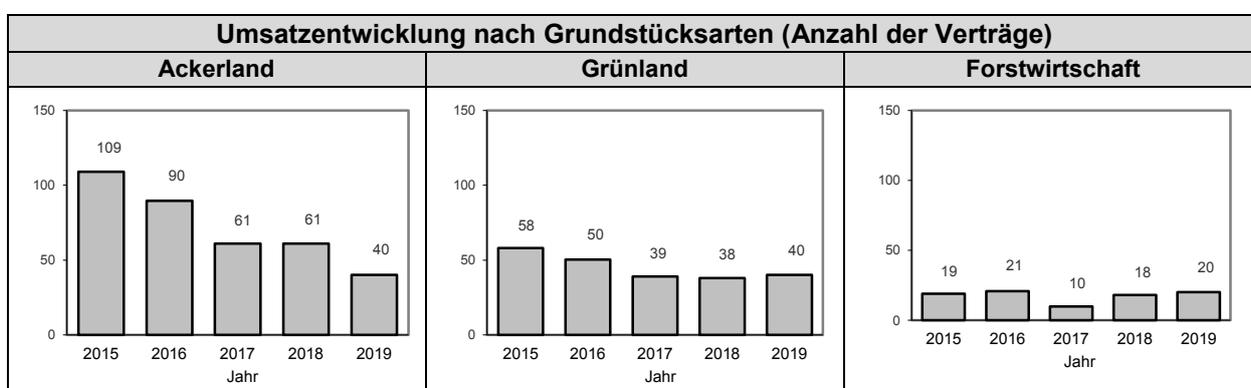
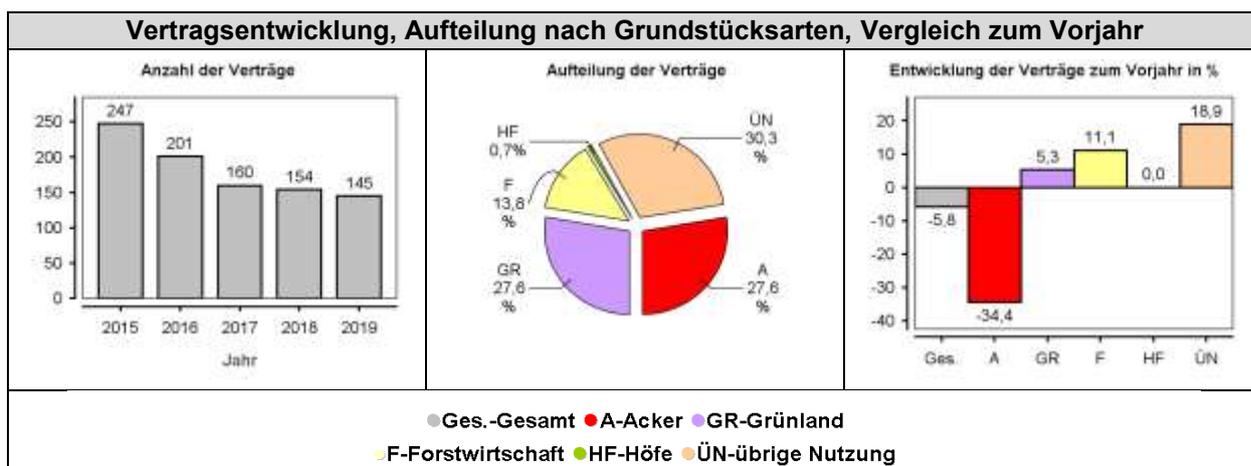
Im Bereich der Stadt Göttingen sind im Berichtsjahr keine Höfe (HF) und Flächen für übrige Nutzungen (ÜN) nachgewiesen.

Aufgrund der sehr geringen Stückzahlen erfolgt keine weitere Aufschlüsselung für die Grundstücksarten. Die **Umsatzentwicklungen nach Grundstücksarten** werden mit denen des übrigen Landkreises Göttingen (Altkreis Göttingen einschließlich Stadt Göttingen) zusammengefasst.

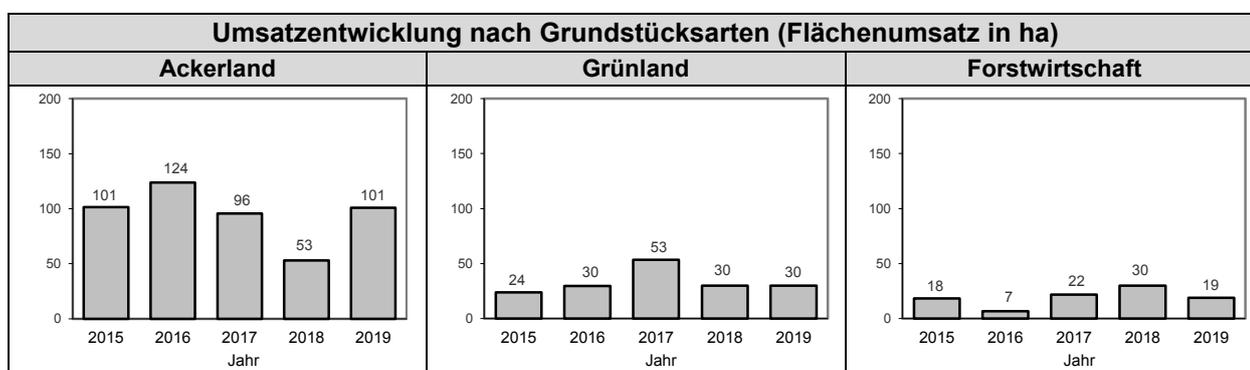
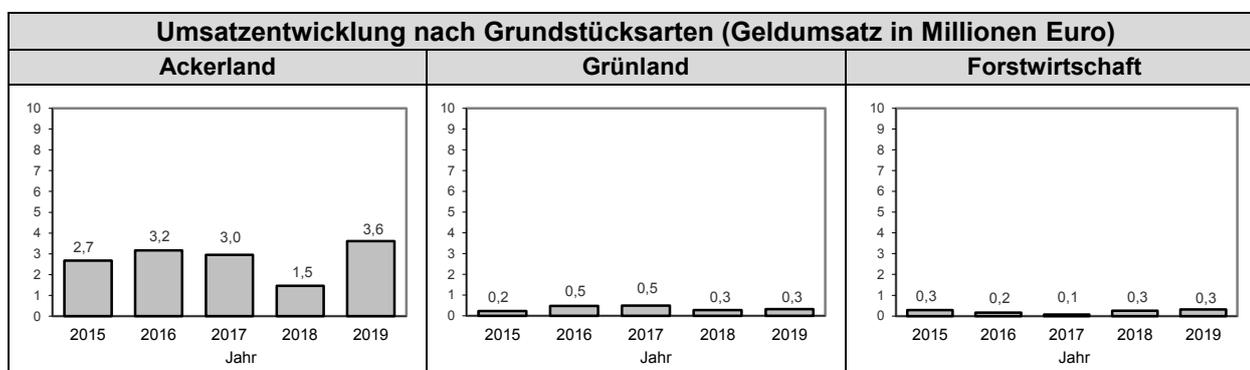
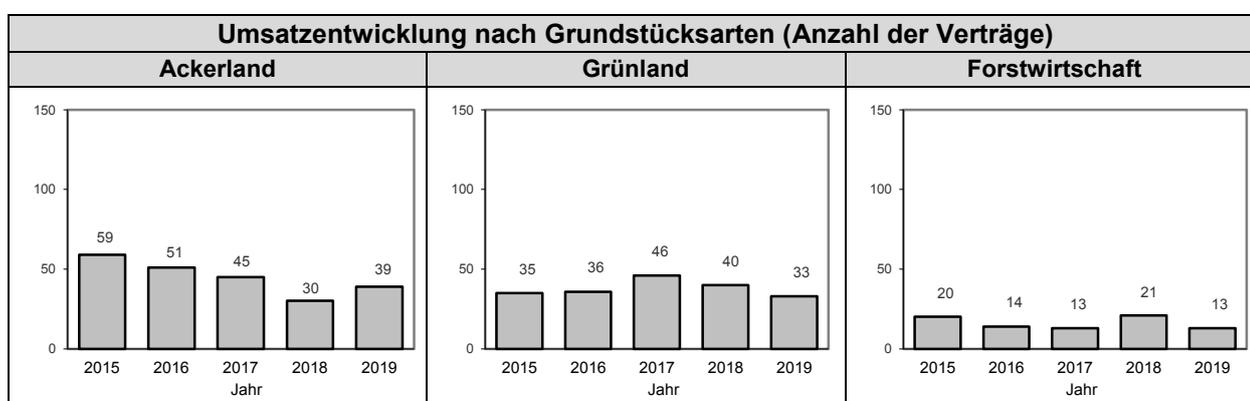
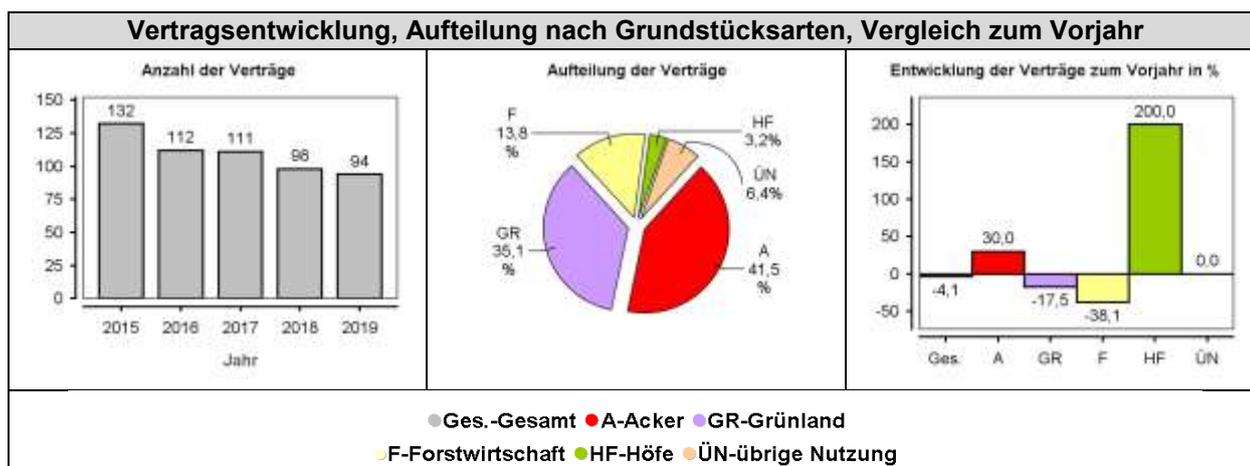
6.2.2 Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen einschließlich Stadt Göttingen)



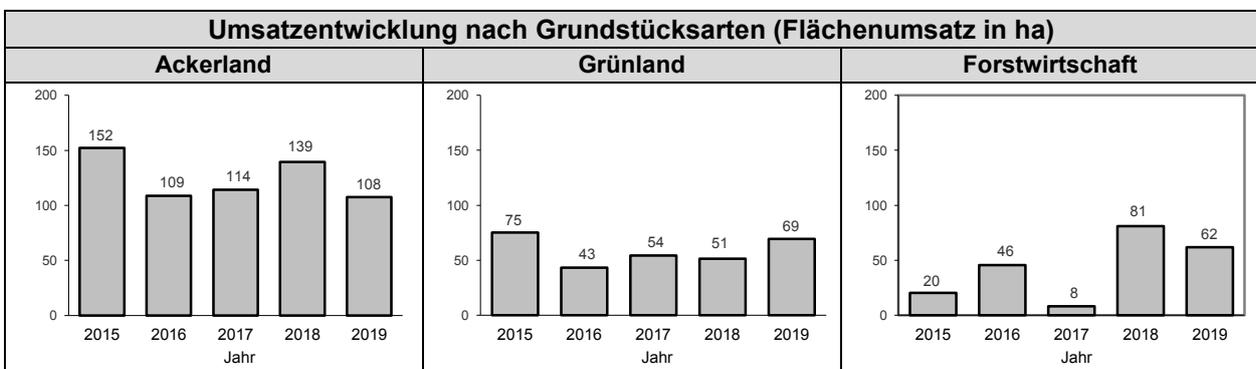
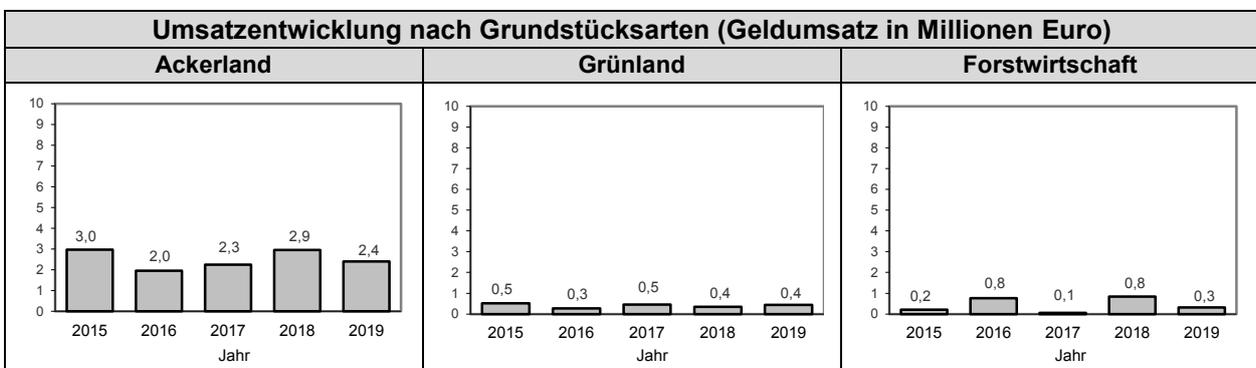
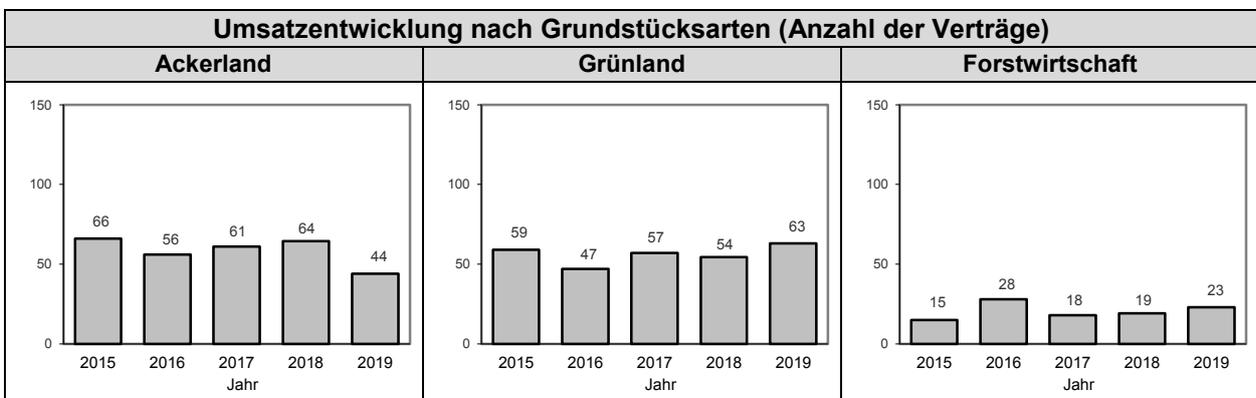
6.2.3 Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)



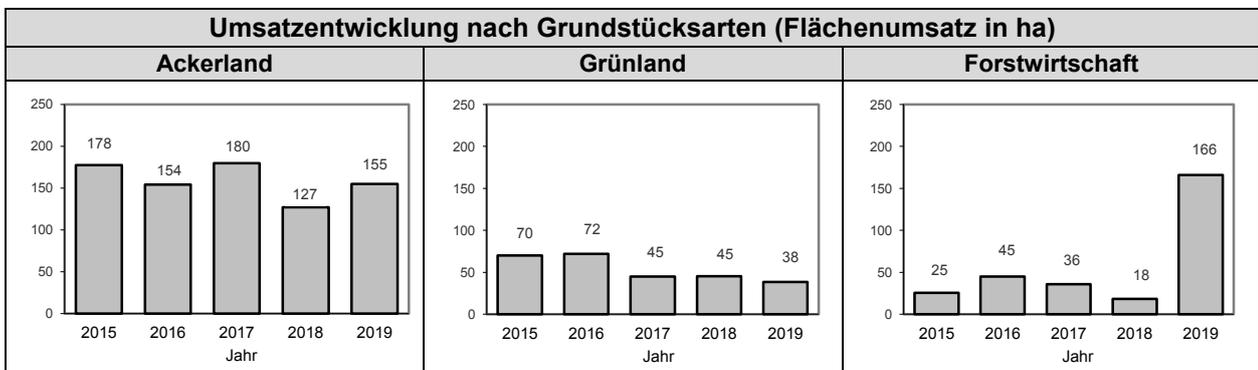
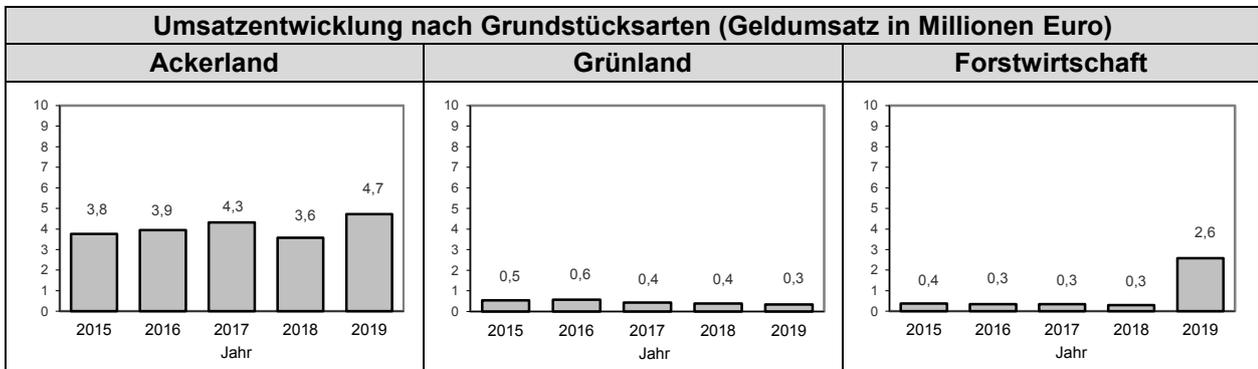
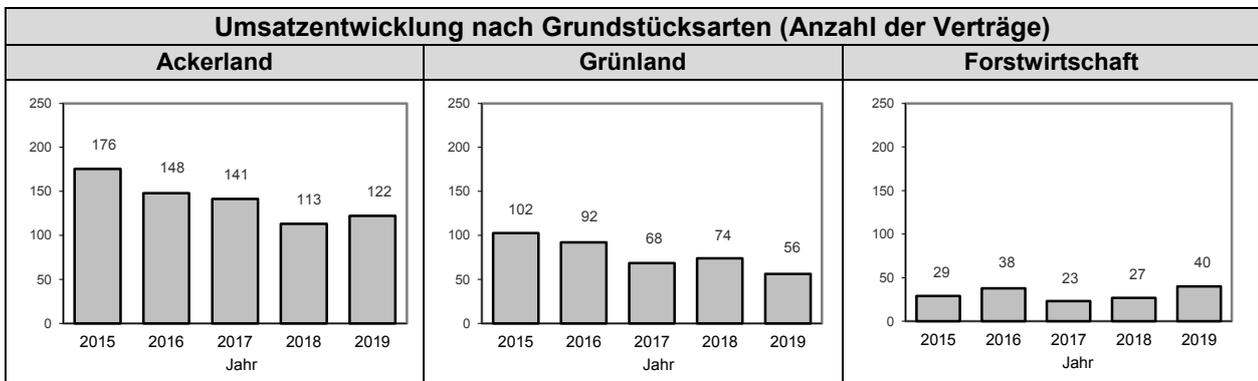
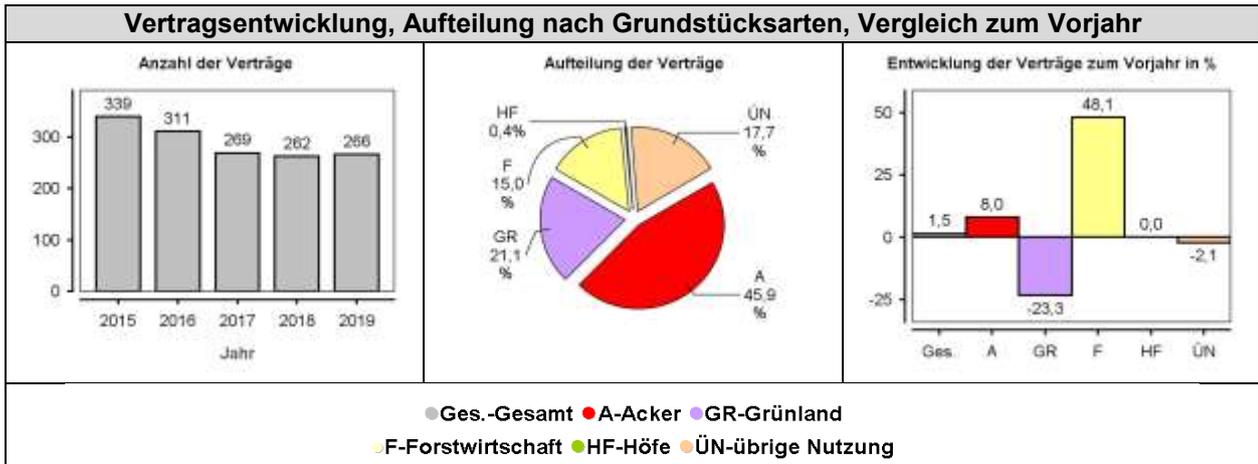
6.2.4 Landkreis Goslar



6.2.5 Landkreis Holzminden



6.2.6 Landkreis Northeim



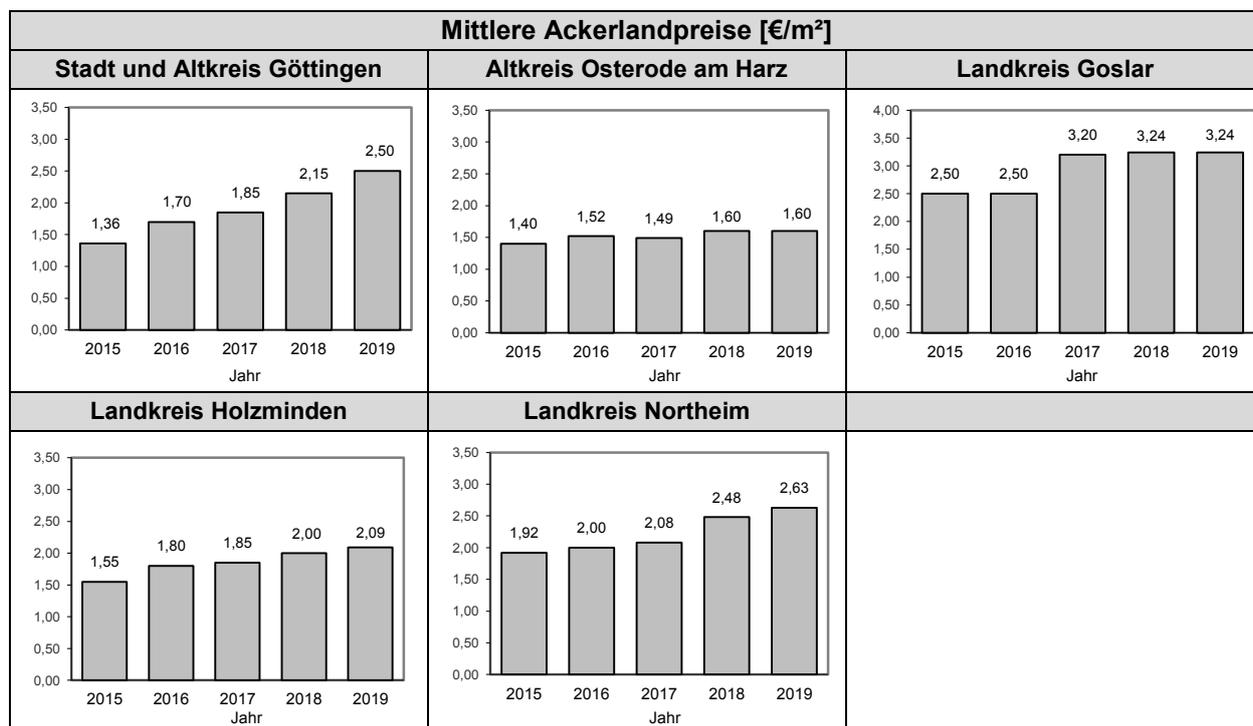
6.3 Landwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau - Ackernutzung

Für Ackerlandflächen sind aus den Kaufverträgen der letzten Jahre mittlere Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, Flächen mit mehreren Nutzungsarten (Mischnutzungen) und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² nicht berücksichtigt worden.

Für die verschiedenen Bereiche werden die mittleren Quadratmeterpreise der letzten 5 Jahre für Ackerland (ohne Berücksichtigung von Lage oder Qualitätsunterschieden) dargestellt.

Die mittleren Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Diese Angaben beruhen auf der Auflistung aller Kauffälle, ohne dass Abweichungen aufgrund unterschiedlicher wertbeeinflussender Merkmale wie Lage und Ackerzahl berücksichtigt wurden.



In den folgenden Übersichten werden die mittleren gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen in den Bereichen gegliedert nach Ackerzahlen dargestellt.

Bei Ackerflächen ist die Ackerzahl als Hinweis auf die Ertragsfähigkeit des Bodens ein entscheidendes wertbeeinflussendes Merkmal. Die ertragreichsten Böden im Berichtsgebiet mit teilweise über 80 Bodenknoten befinden sich im Leinetal. Ungünstiger sind die Ertragsverhältnisse in den Mittelgebirgslagen, in denen hügeliges, teilweise stark hängiges Geländere Relief und steinige Böden mit unter 40 Bodenknoten vorhanden sind.

Die mittleren Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Diese Angaben beruhen auf der Auflistung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

6.3.1.1 Stadt Göttingen

Für die Stadt Göttingen erfolgt aufgrund nur sehr geringer Stückzahlen keine gesonderte Aufschlüsselung. Die entsprechenden Angaben werden mit denen des Altkreises Göttingen zusammengefasst.

6.3.1.2 Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen einschließlich Stadt Göttingen)

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2019 getätigten Verkäufe betrug 2,50 €/m² bei einer mittleren Ackerzahl von 60. Die mittlere Flächengröße betrug 0,7 ha.

Die folgende Übersicht stellt die mittleren Kaufpreise und die mittlere Größe für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Ackerlandpreise im Altkreis Göttingen einschließlich Stadt Göttingen				
Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	7 (16)	1,1 (0,7)	2,00 (1,60)	1,59 - 5,11
41 – 60	49 (68)	0,6 (0,8)	2,00 (2,00)	0,60 - 3,84
61 – 80	47 (53)	0,9 (0,8)	3,00 (2,62)	0,84 - 6,00
über 80	4 (8)	0,9 (0,7)	4,30 (4,40)	4,00 - 4,64
Altkreis und Stadt Göttingen	107 (145)	0,7 (0,8)	2,50 (2,15)	0,60 - 6,00

6.3.1.3 Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2019 getätigten Verkäufe betrug 1,60 €/m² bei einer mittleren Ackerzahl von 60. Die mittlere Flächengröße betrug 0,9 ha.

Die folgende Übersicht stellt die mittleren Kaufpreise und die mittlere Größe für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Ackerlandpreise im Altkreis Osterode am Harz				
Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	1 (6)	* (0,9)	* (1,10)	(0,65 - 1,88)
41 – 60	7 (13)	1,0 (0,9)	1,60 (1,55)	1,20 - 2,50
61 – 80	7 (8)	0,8 (0,9)	1,70 (1,83)	0,97 - 3,00
über 80	0 (2)	* (0,9)	* (1,60)	*
Altkreis Osterode a. Harz	15 (29)	0,9 (0,9)	1,60 (1,60)	0,97 - 3,00

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

6.3.1.4 Landkreis Goslar

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2019 getätigten Verkäufe betrug 3,24 €/m² bei einer mittleren Ackerzahl von 62. Die mittlere Flächengröße betrug 1,5 ha.

Die folgende Übersicht stellt die mittleren Kaufpreise und die mittlere Größe für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Ackerlandpreise im Landkreis Goslar				
Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	4 (0)	2,5 *	2,25 *	*
41 – 60	8 (9)	1,1 (1,7)	3,04 (3,00)	1,23 - 4,80
61 – 80	10 (4)	1,0 (1,2)	3,45 (4,04)	2,64 - 6,00
über 80	0 (3)	*	*	*
Landkreis Goslar	22 (16)	1,5 (1,5)	3,24 (3,24)	1,23 - 6,00

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

6.3.1.5 Landkreis Holzminden

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2019 getätigten Verkäufe betrug 2,09 €/m² bei einer mittleren Ackerzahl von 60. Die mittlere Flächengröße betrug 1,9 ha.

Die folgende Übersicht stellt die mittleren Kaufpreise und die mittlere Größe für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Ackerlandpreise im Landkreis Holzminden				
Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	1 (1)	*	*	*
41 – 60	13 (22)	1,9 (0,7)	2,00 (1,76)	1,21 - 3,00
61 – 80	13 (12)	1,9 (0,9)	2,14 (2,22)	1,00 - 4,80
über 80	0 (0)	*	*	*
Landkreis Holzminden	27 (35)	1,9 (0,8)	2,09 (2,00)	1,00 - 4,80

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

6.3.1.6 Landkreis Northeim

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2019 getätigten Verkäufe betrug 2,63 €/m² bei einer mittleren Ackerzahl von 65. Die mittlere Flächengröße betrug 0,9 ha.

Die folgende Übersicht stellt die mittleren Kaufpreise und die mittlere Größe für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Ackerlandpreise im Landkreis Northeim				
Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	1 (5)	* (0,7)	* (2,27)	(1,71 - 2,95)
41 – 60	35 (25)	0,7 (0,7)	2,35 (1,86)	0,89 - 3,56
61 – 80	42 (40)	1,1 (1,0)	2,68 (2,66)	1,21 - 5,80
über 80	13 (6)	0,9 (0,9)	3,50 (3,49)	2,01 - 5,58
Landkreis Northeim	91 (76)	0,9 (0,9)	2,63 (2,48)	0,89 - 5,80

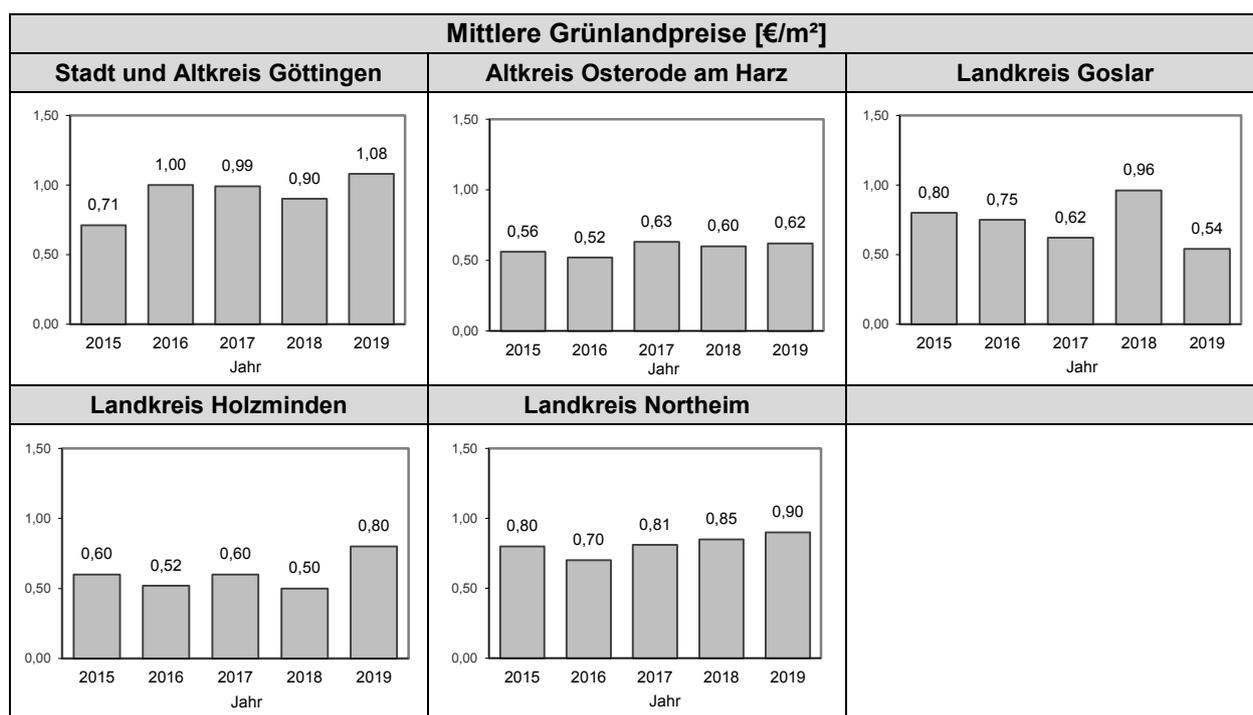
*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

6.3.2 Preisniveau - Grünlandnutzung

Für Grünlandflächen sind aus den Kaufverträgen der letzten Jahre mittlere Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, Flächen mit mehreren Nutzungsarten (Mischnutzungen) und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² nicht berücksichtigt worden.

Für die verschiedenen Bereiche werden die mittleren Quadratmeterpreise der letzten Jahre für Grünland (ohne Berücksichtigung von Lage oder Qualitätsunterschieden) dargestellt.

Die mittleren Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Diese Angaben beruhen auf der Auflistung aller Kauffälle, ohne dass Abweichungen aufgrund unterschiedlicher wertbeeinflussender Merkmale wie Lage und Grünlandzahl berücksichtigt wurden.



In den folgenden Übersichten werden die mittleren gezahlten Kaufpreise für Grünlandflächen in den Bereichen gegliedert nach Grünlandzahlen dargestellt.

Für Grünland sind als Wertzahlen Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl festgelegt. Die Grünlandgrundzahl bringt die durch Bodenbeschaffenheit, Klima- und Wasserverhältnisse bedingten Unterschiede der natürlichen Ertragsfähigkeit zum Ausdruck. Die Grünlandzahl berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind.

Die mittleren Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Diese Angaben beruhen auf der Auflistung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden.

6.3.2.1 Stadt Göttingen

Für die Stadt Göttingen erfolgt aufgrund nur sehr geringer Stückzahlen keine gesonderte Aufschlüsselung. Die entsprechenden Angaben werden mit denen des Altkreises Göttingen zusammengefasst.

6.3.2.2 Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen einschließlich Stadt Göttingen)

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2019 getätigten Verkäufe betrug 1,08 €/m² bei einer mittleren Grünlandzahl von 54. Die mittlere Flächengröße betrug 0,5 ha.

Die folgende Übersicht stellt die mittleren Kaufpreise und die mittlere Größe für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Grünlandpreise im Altkreis Göttingen				
Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	4 (4)	0,5 (0,9)	0,97 (0,91)	0,80 – 1,50
41 – 60	19 (26)	0,6 (0,6)	1,00 (0,87)	0,47 – 3,03
61 – 80	8 (10)	0,5 (0,6)	1,40 (1,10)	0,65 – 2,13
über 80	0 (0)	*	*	*
Altkreis und Stadt Göttingen	31 (40)	0,5 (0,6)	1,08 (0,90)	0,47 – 3,03

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

6.3.2.3 Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2019 getätigten Verkäufe betrug 0,62 €/m² bei einer mittleren Grünlandzahl von 48. Die mittlere Flächengröße betrug 0,4 ha.

Die folgende Übersicht stellt die mittleren Kaufpreise und die mittlere Größe für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Grünlandpreise im Altkreis Osterode am Harz				
Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	2 (3)	*	*	*
41 – 60	8 (10)	0,5 (0,6)	0,67 (0,62)	0,48 – 2,00
61 – 80	3 (2)	*	*	*
über 80	0 (0)	*	*	*
Altkreis Osterode a. Harz	13 (15)	0,4 (0,5)	0,62 (0,60)	0,38 – 2,00

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

6.3.2.4 Landkreis Goslar

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2019 getätigten Verkäufe betrug 0,54 €/m² bei einer mittleren Grünlandzahl von 38. Die mittlere Flächengröße betrug 0,8 ha.

Die folgende Übersicht stellt die mittleren Kaufpreise und die mittlere Größe für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Grünlandpreise im Landkreis Goslar				
Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	6 (9)	0,9 (0,9)	0,52 (0,70)	0,33 – 0,60
41 – 60	1 (8)	* (0,6)	* (1,14)	(0,49 – 1,76)
61 – 80	1 (3)	*	*	*
über 80	0 (0)	*	*	*
Landkreis Goslar	8 (20)	0,8 (0,7)	0,54 (0,96)	0,33 – 1,40

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

6.3.2.5 Landkreis Holzminden

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2019 getätigten Verkäufe betrug 0,80 €/m² bei einer mittleren Grünlandzahl von 45. Die mittlere Flächengröße betrug 0,8 ha.

Die folgende Übersicht stellt die mittleren Kaufpreise für Grünlandflächen in diesem Bereich gegliedert nach Grünlandzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Grünlandpreise im Landkreis Holzminden				
Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	6 (8)	1,0 (0,6)	0,53 (0,40)	0,20 – 0,85
41 – 60	15 (19)	0,8 (0,6)	0,96 (0,63)	0,50 – 1,23
61 – 80	3 (1)	*	*	*
über 80	0 (0)	*	*	*
Landkreis Holzminden	24 (28)	0,8 (0,6)	0,80 (0,50)	0,20 – 1,23

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

6.3.2.6 Landkreis Northeim

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2019 getätigten Verkäufe betrug 0,90 €/m² bei einer mittleren Grünlandzahl von 52. Die mittlere Flächengröße betrug 0,6 ha.

Die folgende Übersicht stellt die mittleren Kaufpreise und die mittlere Größe für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Grünlandpreise im Landkreis Northeim				
Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	7 (12)	1,2 (0,7)	0,80 (0,72)	0,46 - 1,00
41 – 60	19 (33)	0,5 (0,6)	0,85 (0,94)	0,39 – 1,38
61 – 80	9 (4)	0,6 (0,6)	1,00 (1,12)	0,31 – 2,00
über 80	2 (0)	*	*	*
Landkreis Northeim	37 (49)	0,6 (0,6)	0,90 (0,85)	0,31 – 2,00

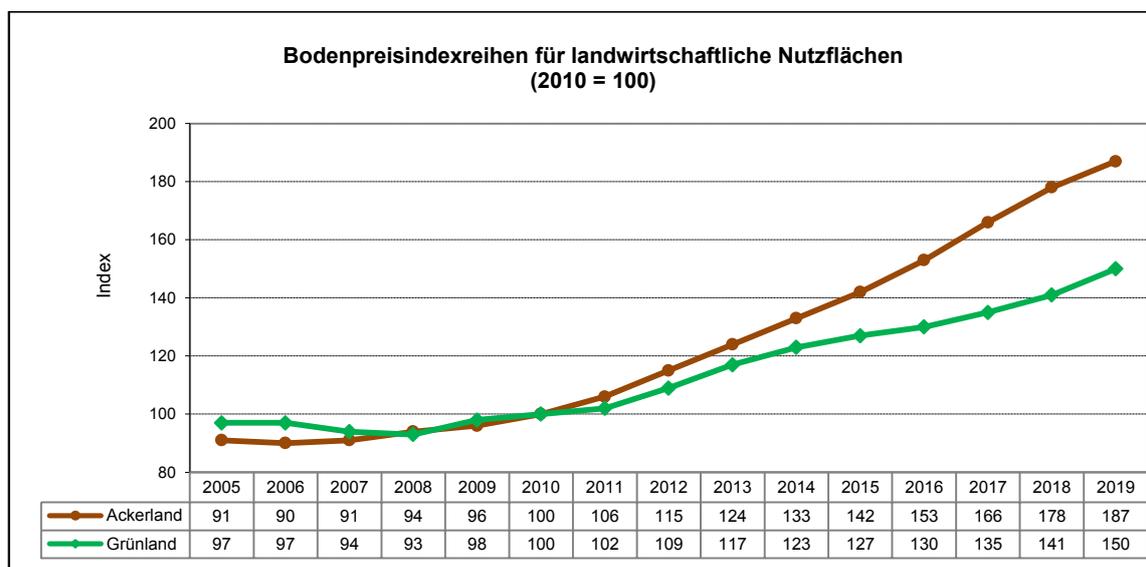
*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

6.3.3 Preisentwicklung

Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen lässt sich am besten durch Bodenpreisindexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die hier veröffentlichten Bodenpreisindexreihen sind aus den Kaufpreisen des gesamten Zuständigkeitsbereichs ermittelt worden, unterschiedliche Bonitäten und Flächengrößen sind durch Anwendung von Umrechnungsfaktoren berücksichtigt.

Die Bodenpreisindexreihen sind für selbstständig nutzbare Grundstücke ermittelt worden und gelten für Grundstücke mit einer Flächengröße von mindestens 2.500 m². Die Indexwerte sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf das Basisjahr 2010 mit dem Indexwert 100. Wegen der verzögerten Übersendung der Kaufverträge sind die Daten im Berichtsjahr als vorläufig anzusehen.



Anwendungsbeispiel:

Der Wert eines Ackerlandgrundstücks liegt im Jahr 2016 bei 2,90 €/m². Wie wäre der Wert im Jahr 2006 gewesen?

Index im Jahr 2016: 153

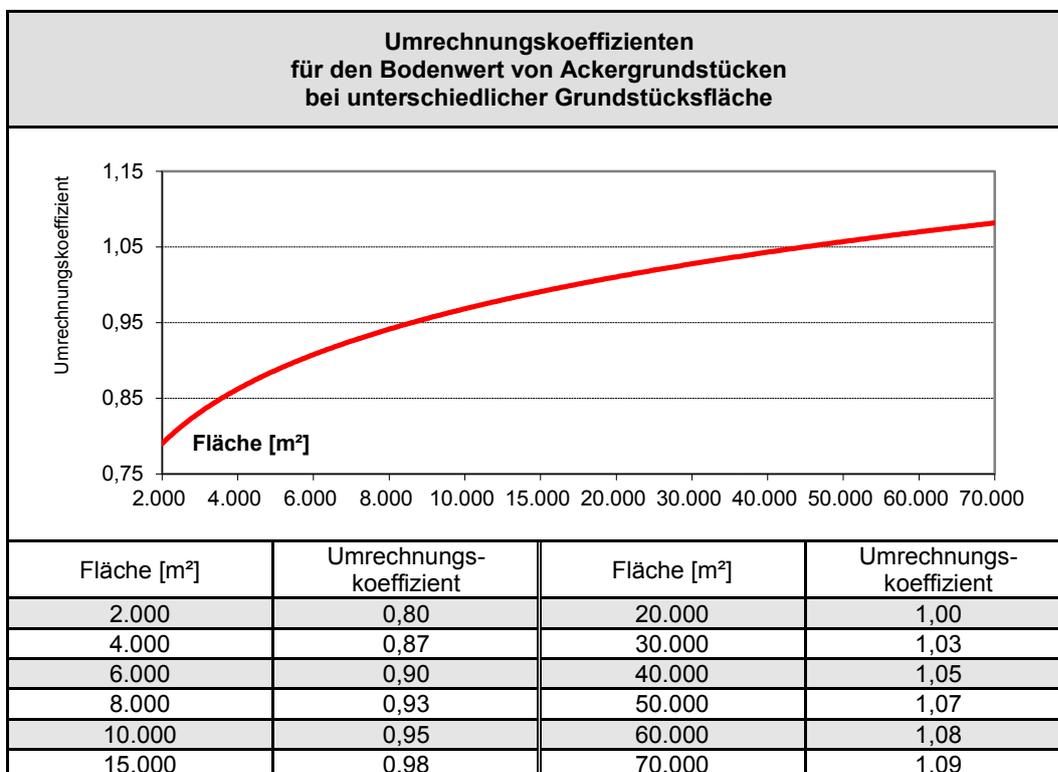
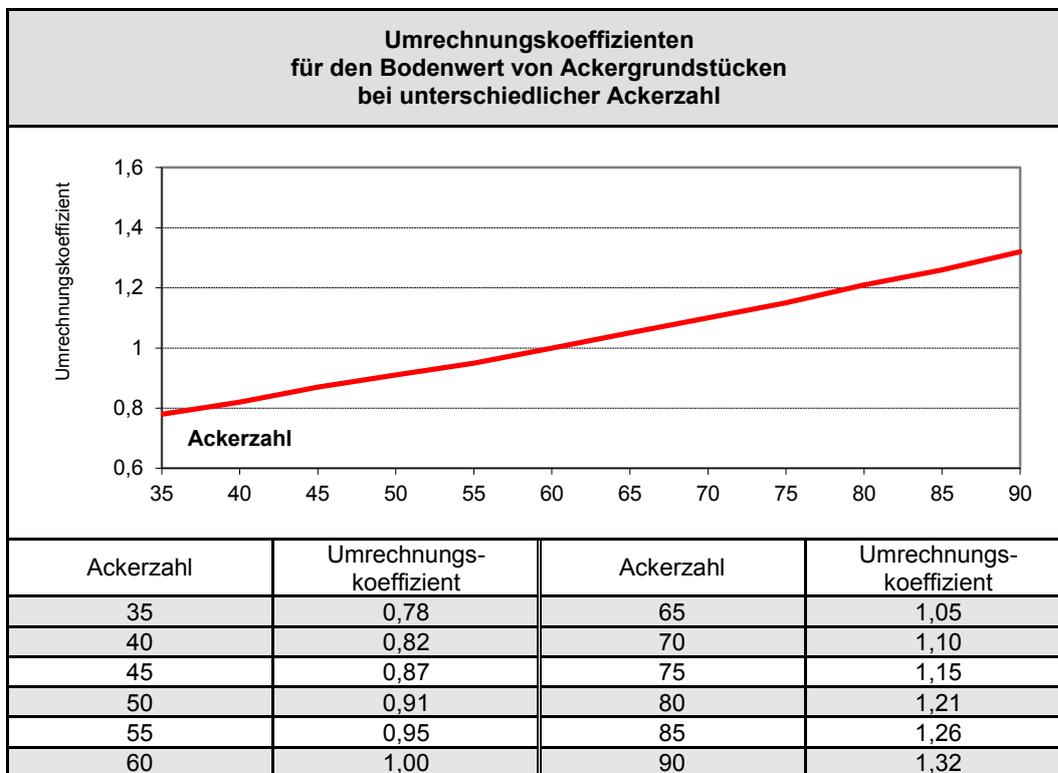
Index im Jahr 2006: 90

Umrechnung: $2,90 \text{ €/m}^2 \times \frac{90}{153} = 1,71 \text{ €/m}^2$

Der gesuchte Bodenwert im Jahr 2006 beträgt rd. 1,70 €/m².

6.3.4 Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert von Ackergrundstücken

Die Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert von Ackergrundstücken bei unterschiedlichen Ackerzahlen und Flächengrößen wurden mittels Regressionsanalyse aus 1.387 Kaufpreisen aus dem Zeitraum 2015 bis 2019 ermittelt. Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise wurde bei der Ableitung berücksichtigt.



6.3.4.1 Einfluss der Ackerzahl auf den Bodenwert von Ackergrundstücken

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine durchschnittliche, gebietstypische Bodengüte, die über Ackerzahlen definiert ist. Diese, auch als Bodenpunkte bezeichneten Werte sind nach dem Bodenschätzungsgesetz ermittelte Verhältniszahlen über die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Grundstücke.

Die ermittelten Umrechnungskoeffizienten werden wie folgt angewendet:

Anwendungsbeispiel:	
Der Bodenrichtwert in Höhe von 3,50 €/m ² gilt für ein Ackergrundstück im Altkreis Göttingen mit der Ackerzahl 65. Wie hoch ist der Bodenwert für eine Ackerfläche mit einer mittleren Ackerzahl von 75?	
Koeffizient bei Ackerzahl 65:	1,05
Koeffizient bei Ackerzahl 75:	1,15
Umrechnung:	$3,50 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,15}{1,05} = 3,83 \text{ €/m}^2$
Der gesuchte Bodenwert bei Ackerzahl 75 beträgt rd. 3,85 €/m ² .	

6.3.4.2 Einfluss der Flächengröße auf den Bodenwert von Ackergrundstücken

Der Quadratmeterpreis für Ackerland ist abhängig von der Größe der Fläche, mit zunehmender Größe steigt der Quadratmeterpreis.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland) von 2 ha Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand. Dementsprechend ist für diese Fläche der Umrechnungskoeffizient 1,0 definiert.

Die ermittelten Umrechnungskoeffizienten werden wie folgt angewendet:

Anwendungsbeispiel:	
Der Bodenrichtwert in Höhe von 3,50 €/m ² gilt für ein Ackergrundstück im Altkreis Göttingen mit der Grundstücksfläche von 20.000 m ² (2 ha). Wie hoch ist der Bodenwert für eine Ackerfläche mit einer Flächengröße von 4.000 m ² (0,4 ha)?	
Koeffizient bei 20.000 m ² :	1,00
Koeffizient bei 4.000 m ² :	0,87
Umrechnung:	$3,50 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,87}{1,00} = 3,05 \text{ €/m}^2$
Der gesuchte Bodenwert bei 4.000 m ² beträgt rd. 3,05 €/m ² .	

6.3.5 Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert von Grünlandgrundstücken

Bei Grünlandflächen sind Abhängigkeiten des Quadratmeterpreises [€/m²] von der Grünlandzahl oder Flächengröße nicht festgestellt worden.

6.4 Höfe

Unter dieser Rubrik werden Verkäufe von landwirtschaftlichen Nutzflächen einschließlich der zugehörigen Hofstellen geführt. Verkäufe von ganzen Höfen sind selten, dementsprechend sind hierzu keine allgemeinen Angaben möglich, die Einzelfälle sind individuell zu betrachten. Landwirtschaftliche Betriebe, die aufgegeben werden, werden oft verpachtet, tlw. werden auch nur die landwirtschaftlich genutzten Flächen verpachtet und das Hofgrundstück verkauft.

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim 8 Höfe mit insgesamt 344 ha für zusammen 12.646.000 € veräußert (Verkauf der Hofstelle mit zugehöriger landwirtschaftlicher Fläche). In 2018 waren es 3 Höfe mit insgesamt 136 ha für 2.855.000 €.

6.5 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsgebiet ist der Flächenanteil von Wald relativ hoch. Insgesamt sind 42 % der Gebietsfläche im Landkreis Göttingen (einschließlich Stadt Göttingen), 55 % im Landkreis Goslar, 45 % im Landkreis Holzminden und 38 % im Landkreis Northeim als Wald nachgewiesen. Der Flächenanteil im Landesdurchschnitt beträgt 22 %.

Der im Berichtsgebiet vorhandene Wald befindet sich überwiegend im Eigentum des Landes Niedersachsen. Er beinhaltet u. a. die großen zusammenhängenden Bereiche des Harzes und des Sollings. Daher kommen nur vereinzelt Verkäufe von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken vor.

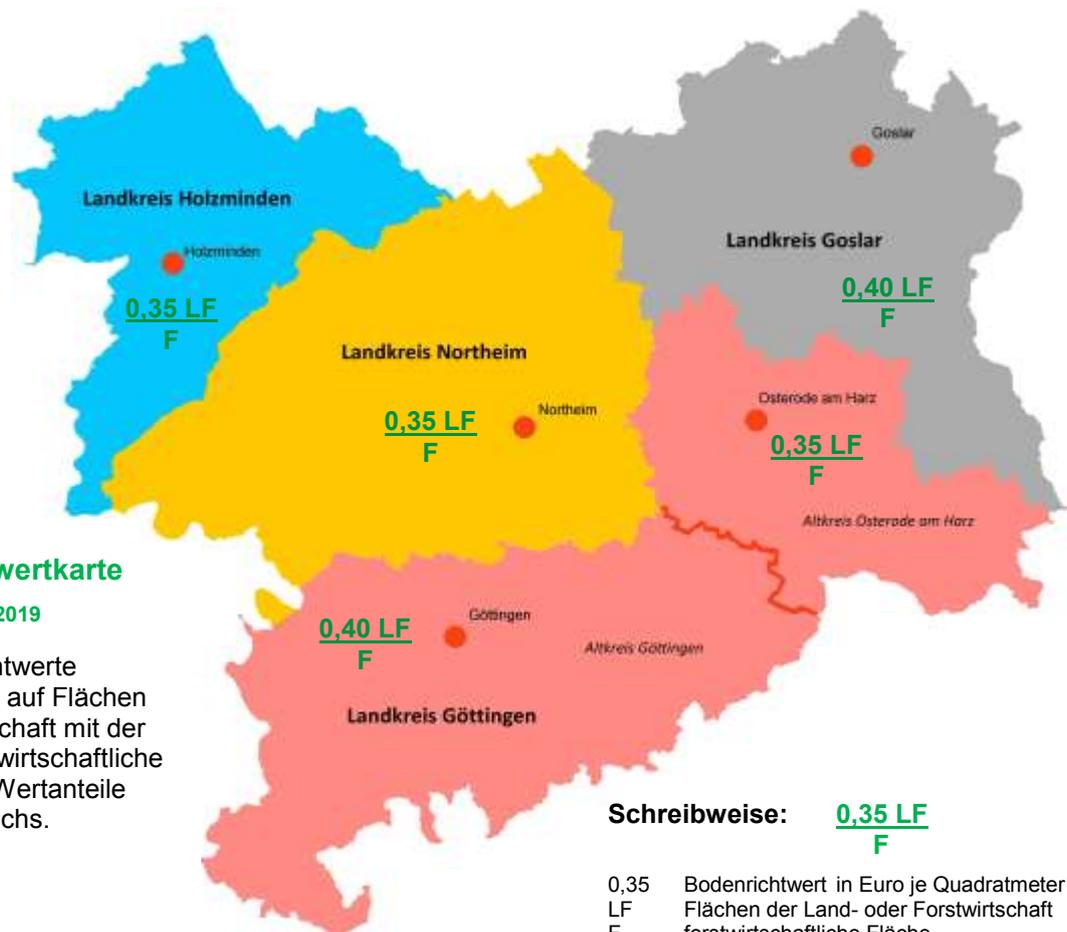
Im vergangenen Jahr (Berichtsjahr 2019) wurden insgesamt 122 Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen registriert. Dabei wurden insgesamt 282 ha für 3.504.000 € umgesetzt, daraus ergibt sich ein mittlerer Preis von 1,24 €/m². Im Berichtsjahr 2018 wurden 125 Kauffälle ausgewertet: Flächenumsatz 314 ha, Geldumsatz 2.980.000 €, mittlerer Preis in Höhe von 0,95 €/m².

Für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (inklusive Bestand) sind aus den Kaufverträgen mittlere Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² nicht berücksichtigt worden. Die Preise variieren nach der Lage und ggf. auch nach Art und Alter des Bestandes. Der mittlere Preis gibt keinen Aufschluss über die Abhängigkeiten der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. In der folgenden Übersicht sind die registrierten Kauffälle der Jahre 2015 bis 2019 für Waldflächen zusammengefasst. Die Werte in Klammern beziehen sich auf die Vorjahre (2014 bis 2018).

Forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand			
Stadt / Landkreis	Anzahl 2015 - 2019 (2014 - 2018)	mittlere Größe [ha]	mittlerer Preis [€/m ²]
Altkreis Göttingen (einschl. Stadt Göttingen)	37 (37)	0,5 (0,5)	0,81 (0,96)
Altkreis Osterode am Harz	35 (30)	0,8 (0,9)	0,90 (0,92)
Landkreis Goslar	15 (14)	0,7 (0,7)	1,10 (1,31)
Landkreis Holzminden	37 (40)	0,9 (1,2)	0,98 (1,06)
Landkreis Northeim	86 (83)	0,6 (0,6)	1,13 (1,17)
Zuständigkeitsbereich	210 (213)	0,7 (0,7)	1,00 (1,07)

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ohne Wertanteile für Aufwuchs

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim wurden zum 31.12.2019 die nachfolgend dargestellten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestand (nur Bodenwert) beschlossen.



7 Übrige unbebaute Grundstücke

7.1 Gartenland

Für einen Überblick über das Preisniveau für Gartenland (Grundstücksgrößen 200 m² bis 2.000 m²) sind die Kauffälle der letzten 10 Jahre ausgewertet worden. Die daraus resultierenden Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen (z. B.: Größe und Lage) der einzelnen Verkaufsobjekte. Die zeitliche Entwicklung des Preisniveaus ist regional unterschiedlich und bleibt unberücksichtigt. In der folgenden Übersicht sind die Mittelwerte für Gartenland aus dem Zeitraum von 2010 bis 2019 zusammengefasst.

Bereich	Anzahl (2010 - 2019)	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis [€/m ²]
Stadt Göttingen			11,20
Altkreis Göttingen Kleinstädte und Randlagen	143	730	6,00
Dörfer			4,10
Altkreis Osterode am Harz Städte Bad Lauterberg Herzberg und Osterode	103	580	3,60
Kleinstädte und Randlagen			2,80
Dörfer			2,40
Landkreis Goslar Stadt Goslar	129	700	6,70
Kleinstädte und Randlagen			4,90
Dörfer			4,60
Landkreis Holzminden Stadt Holzminden	123	810	3,00
Kleinstädte und Randlagen			2,80
Dörfer			2,40
Landkreis Northeim Städte Bad Gandersheim, Einbeck und Northeim	442	710	5,50
Kleinstädte und Randlagen			4,10
Dörfer			3,20
...Im Bereich Goslar wurde die Abhängigkeit von der Flächengröße untersucht, für ca. ...300 m ² große Flächen werden im Mittel ca. 20 % höhere Preise und für ca. 1.100 m ² große Flächen rd. 18 % niedrigere Preise als für die mittlere Fläche von rd. gezahlt.			

Zum Hausgrundstück zugehörige Flächen (Hinterland), die als Garten genutzt werden, sind in dieser Kategorie nicht erfasst. Bei übergroßen Baugrundstücken kommen entsprechende Umrechnungskoeffizienten zur Anwendung; siehe „Einfluss der Grundstücksgröße“ auf Seite 41. Die Kaufpreise für Gartengrundstücke bzw. vergleichbare private Grünflächen (kein Bauland) liegen je nach Region und Bodenrichtwertniveau bei 8 % bis 15 % des benachbarten Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland.

7.2 Hutung/Streuwiese/Geringstland

Hutungen sind Viehweiden mit Baumbestand, Gehölzgruppen, Hochstauden und Rasenflächen im Wechsel. Streuwiesen bzw. Feucht-/Nasswiesen sind Wiesen mit geringem Futterwert. Geringstland sind Flächen geringster Ertragsfähigkeit, für die nach dem Bodenschätzungsgesetz keine Wertzahlen festzustellen sind.

Aus der Kaufpreissammlung wurden die in den vergangenen 10 Jahren (2010 bis 2019) registrierten Verkaufspreise untersucht. Es wird das mittlere Preisniveau angegeben.

Für den Landkreis Göttingen erfolgt eine Unterteilung in die strukturmäßig unterschiedlichen Teilbereiche: im Bereich des Altkreises Göttingen wird als mittlerer Wert für entsprechende Flächen 0,50 €/m² gezahlt, im Altkreis Osterode am Harz ist als Mittel 0,20 €/m² nachgewiesen. In den Landkreisen Goslar und Northeim liegt der mittlere Wert jeweils bei 0,51 €/m², im Landkreis Holzminden bei 0,39 €/m².

Die Vergleichspreise liegen in der Regel unter dem Bodenrichtwert für Grünland.

7.3 Unland

Als Unland werden Flächen klassifiziert, die wegen ihrer Art nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt sind und auch nicht durch Kultivierungsmaßnahmen einer solchen Nutzung zugeführt werden können (z. B. Felsen). Sie werfen auch bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag ab.

Die Vergleichspreise liegen in der Regel unter dem Wertniveau für Hutung, Streuwiese und Geringstland.

Aus der Kaufpreissammlung wurden die in den vergangenen 10 Jahren (2010 bis 2019) registrierten Verkaufspreise untersucht. Aufgrund der geringen Anzahl wird das mittlere Preisniveau im gesamten Zuständigkeitsbereich angegeben. Danach liegt der mittlere Wert bei 0,39 €/m², abweichend davon beträgt der mittlere Wert im Altkreis Osterode am Harz nur 0,20 €/m².

7.4 Wege

Aus Untersuchungen auf der Grundlage der Kaufpreissammlung geht hervor, dass im gesamten Zuständigkeitsbereich Wegeflächen im landwirtschaftlich strukturierten Außenbereich zu Preisen zwischen 0,21 €/m² und 5,00 €/m² gehandelt werden, je nach Lage, Art und Bedeutung des Weges und ob eine Widmung als öffentliche Fläche oder Unterhaltungslasten bestehen.

Im Zuständigkeitsbereich werden bei Inanspruchnahme bzw. Übernahme von Wegeflächen als mittlerer Wert 0,62 €/m² gezahlt. Es wird teilweise bis zu 50 % des Wertniveaus für die umgebende typische landwirtschaftliche Nutzung (Bodenrichtwert ohne Berücksichtigung von Umrechnungen) gezahlt.

7.5 Gräben

Gräben innerhalb landwirtschaftlich genutzter Bereiche sind für die Bewirtschaftung der Flächen bzw. für die Vorflut in einem Gebiet notwendig, sie dienen der Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dem Eigentümer obliegt die Unterhaltungslast, ohne dass wirtschaftliche Erträge aus diesen Grundstücken gezogen werden können. Eine Veräußerung als eigenständiges Objekt (Grundstück) bleibt die Ausnahme.

Aus der Kaufpreissammlung geht hervor, dass in Entschädigungsfällen (Inanspruchnahme für öffentliche Maßnahmen) als mittlerer Wert 0,50 €/m² vereinbart werden.

7.6 Abbauland

Abbauland sind Grundstücksflächen, bei denen der wirtschaftliche Nutzen durch den Abbau von Bodenschätzen erzielt wird. In den vergangenen 10 Jahren (2010 – 2019) wurden im Berichtsgebiet insgesamt 21 Grundstücke mit Abbauland veräußert. Der Wert des Abbaugutes ist in den nachfolgenden Angaben zum mittleren Preis enthalten.

Abbauflächen inklusive Wert des Abbaugutes			
Abbaugut	Anzahl (2010 - 2019)	Spanne Min. - Max. [€/m²]	mittlerer Preis [€/m²]
Sand	2	*	*
Mergel	0	*	*
Kreide	7	1,85 – 5,13	rd. 2,50
Kies	7	3,50 – 20,00	rd. 12,00
Steine (Steinbruch)	5	0,03 – 3,72	rd. 1,50

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

7.7 Wasserflächen (Teiche)

In den vergangenen 10 Jahren (2010 bis 2019) wurden im Berichtsgebiet insgesamt 76 Grundstücke mit Wasserflächen verkauft. Die ermittelten Vergleichspreise (Gesamtkaufpreis/Fläche) für Grundstücke mit Teichen und Grundstücksgrößen ab 1.000 m² liegen zwischen 0,12 €/m² und 14,29 €/m², der mittlere Preis beträgt 1,52 €/m².

Die relativ großen Spannen ergeben sich durch Abweichungen der einzelnen Grundstücke bezüglich des Zustands der Anlage, Außenanlagen, Wasserversorgung und wasser-/planungsrechtliche Genehmigung.

Wasserflächen (Teiche)				
Stadt / Landkreis	Anzahl (2010 - 2019)	Spanne Min. – Max. [€/m ²]	mittlerer Preis [€/m ²]	mittlerer Bodenrichtwert für Ackerland [€/m ²]
Altkreis Göttingen (einschl. Stadt Göttingen)	15	0,30 – 14,29	3,25	1,80
Altkreis Osterode am Harz	6	0,31 – 6,11	1,89	1,00
Landkreis Goslar	10	0,16 – 5,05	2,00	0,80
Landkreis Holzminden	9	0,12 – 4,65	1,20	1,40
Landkreis Northeim	36	0,16 – 6,38	1,34	1,80

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes und werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Qualitäts- und Entwicklungszustände sowie Art der Nutzung und weiterer Zustandsmerkmale ermittelt.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim wurden Bodenrichtwerte ermittelt für

- ♦ Bauflächen und
- ♦ sonstige Flächen,
- ♦ landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland, Grünland) und
- ♦ forstwirtschaftliche Nutzflächen (Waldboden, ohne Bestand).

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB (Baugesetzbuch) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ermittelt.

Nach § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) werden in Niedersachsen die Bodenrichtwerte jedes Jahr ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2019 ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB). Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwertes begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend den folgenden Übersichten dargestellt. Grundlage der Bodenrichtwertdarstellung ist das amtliche Kartenwerk. Die Darstellungen sind gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet.

Umrechnungskoeffizienten

Zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, sind Umrechnungstabellen oder auch Zu- bzw. Abschläge in der Bodenrichtwertpräsentation oder im Marktbericht veröffentlicht. Gegebenenfalls können sie auch bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden.

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann mündliche sowie schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte zu geben. Des Weiteren kann die Verpflichtung zur Auskunft durch Bereitstellung im **Internet** erfüllt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Bei Bedarf können Eigentümer, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Behörden und Gerichte gemäß § 193 BauGB ein Gutachten über den Verkehrswert in Auftrag geben.

Die Preise der Leistungen sind in der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GOGut) festgelegt.

Auskunft über Bodenrichtwerte

Schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte werden nach zeitlichem Aufwand abgerechnet; es wird eine Mindestgebühr entsprechend einer begonnenen Arbeitshalbstunde erhoben.

Internet

Die Bodenrichtwerte aus ganz Niedersachsen (Jahrgänge ab 2000, Teilbereiche bereits ab 1999) können kostenpflichtig im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

<https://www.gag.niedersachsen.de>

Die Auszüge können gedruckt und gespeichert werden.

Ein Online-Zugriff auf die Bodenrichtwerte ist auch im Abonnement möglich. Es werden Zugriffsberechtigungen auf die Bodenrichtwerte für eine Region Niedersachsens oder für den Bereich des gesamten Landes Niedersachsen angeboten. Die Jahresgebühr beinhaltet die Zugriffsberechtigung auf die Bodenrichtwerte ab 1999 bzw. 2000. Der Antrag auf Zugang im Rahmen eines Abonnements ist online über ein Formular unter der o. g. Internetadresse zu stellen. Der Nutzungszeitraum beginnt mit der Freischaltung des Zugangs und gilt für die Dauer von einem Jahr.

Es sind auch **Einzelauskünfte** möglich (ebenfalls über das Internet oder als schriftliche Auskunft von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse); diese Auskünfte sind kostenpflichtig.

Weitere Informationen zu den Bodenrichtwerten finden Sie im Internet-Portal der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GAG).

Bereitstellung von Geodatendiensten

Die Bodenrichtwerte können auch als WMS-Dienst oder WMS-Dienst mit spezifizierten Abgabemöglichkeiten (z. B. Shape oder CSV) bereitgestellt werden. Informieren Sie sich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses oder des Oberen Gutachterausschusses.

Beispiel aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet (hier für den Stichtag 31.12.2019)

The screenshot shows the GAG website interface. At the top left is the GAG logo and the text 'Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen'. At the top right is the logo of the state of Niedersachsen. Below the header is a navigation bar with 'zurück zum GAG-Portal'. The main interface includes a search bar on the left with fields for 'Ort', 'Gemeinde', and 'Flurstück'. The search results show 'Clausthal-Zellerfeld, Berg- und...' and a yellow marker on the map. The map itself shows a street grid with a yellow circle highlighting a specific area. A pop-up window on the right side of the map displays the following information:

Bodenrichtwert: 29 Euro / m²

- Stichtag: 31.12.2019
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragsituation: erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei
- Zonennummer: 00300405
- Art der Nutzung: allgemeines Wohngebiet
- Bauweise: offene Bauweise
- Geschosszahl: II
- Umrechnung: 0320UD0122

Bodenrichtwert-Legende siehe linke Spalte

Anmerkung: Auch bei zurückliegenden Stichtagen werden die Bodenrichtwerte auf der Kartengrundlage der aktuellen Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Auf den Richtwertkarten kann durch

- eine grafische Positionierung
- durch Eingabe eines Ortes (z. B. Ortschaft, Ortsteil, Siedlung)
- durch Eingabe einer Ortschaft mit Straße und Hausnummer
- durch Eingabe der Postleitzahl mit Straße und Hausnummer
- durch Eingabe der Gemeinde/Stadt mit Straße und Hausnummer
- durch Eingabe des Flurstückskennzeichens

das Grundstück ausgewählt und der Bodenrichtwert abgelesen werden.

Die ausführlichen Bodenrichtwertinformationen zu der ausgewählten Position mit dem gelben Punkt (erzeugt durch Klicken in die Zone) werden in einem separaten Fenster angezeigt.

Eine zusammenfassende Darstellung über alle Werte der entsprechenden Lage, ein Link zur Bodenrichtwertlegende und gegebenenfalls auch zu den Umrechnungstabellen bei abweichenden Grundstücksmerkmalen sind vorhanden.

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse erstellen auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für Bauland „Übersichten über die Bodenrichtwerte“. Diese dienen dem überregionalen Vergleich und sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt. Diese Bodenrichtwerte werden auch im Grundstücksmarktbericht für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht. Sie dienen somit der Markttransparenz und vermitteln einen Überblick über das mittlere Bodenpreisniveau im Land Niedersachsen.

Die ausgewählten Städte, Gemeinden bzw. Gemeindeteile oder Ortschaften werden durch folgende Merkmale charakterisiert:

- ◆ Die durch die Raumordnungsprogramme festgelegten Zentralitätsstufen
 - O = Oberzentrum: zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs
 - M = Mittelzentrum: zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs
 - G = Grundzentrum: zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs
- ◆ Bedeutung
- ◆ Lage

Die Angaben für Wohnbauland werden nach Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus (freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) und Bauflächen für den Geschosswohnungsbau gegliedert.

Die Bodenrichtwerte für gewerbliches Bauland beziehen sich auf Grundstücke in zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten, Gewerbegebieten sowie Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung.

Zusätzlich wird ggf. nach Lageklassen untergliedert (gute Lage, mittlere Lage und mäßige Lage).

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

8.2.1 Wohnbauland

Wohnbauland								
Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2019								
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde - Gemeindeteil (Sitz der Gemeindeverwaltung)	Zentralität	Bedeutung Merkmale	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
			gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
SG = Samtgemeinde			€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Stadt Göttingen	O	Universitätsstadt Uni - Nähe Zentrum - Nähe Randlage	400 320 215	250 260 160	220 135	270 290 260 200	200	190
Landkreis Göttingen								
Adelebsen	G	Flecken, Gemeinde im ländlichen Raum	76	65				
Bad Grund (Harz)	G	Gemeinde, Fremdenverkehr	40	30	14		20	
Bad Lauterberg im Harz	G	Harzrandstadt, Fremdenverkehr	82	53	28		56	
Bad Sachsa	G	Harzrandstadt, Fremdenverkehr	60	42	24		49	
Bovenden	G	Flecken, Gemeinde mit stadtnahem Wohnen	200	180	130		175	
Dransfeld / SG	G	Samtgemeinde, Stadt im ländlichen Raum	115	110				
Duderstadt	M	Stadt im ländlichen Raum	145	125	87		75	
Friedland		Landgemeinde	135	100				
Gieboldehausen / SG	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	65	55	42			
Gleichen (Reinhausen)	G	stadtnahe Landgemeinde	115	100				
Hann. Münden	M	Stadt mit Fremdenverkehr	99	76	44	92	74	53
Hattorf am Harz / SG	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum		45	25		25	
Herzberg am Harz	G	Harzrandstadt	60	53	26		39	
Osterode am Harz	M	Harzrandstadt	77	46	36		41	
Radolfshausen / SG (Ebergötzen)		Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	76	70				
Rosdorf	G	Gemeinde mit stadtnahem Wohnen	220	175			180	
Staufenberg (Landwehrhagen)	G	Landgemeinde		79				
Walkenried	G	Gemeinde im ländl. Raum	40	25	14		21	
Landkreis Goslar								
Bad Harzburg	M	Stadt	110	75	38	88		
Braunlage	G	Kur-, Fremdenverkehrsort	79	47	37			
Clausthal-Zellerfeld	M	Berg- und Universitätsstadt	66	48	34		44	
Goslar	M	Kreisstadt	150	75	38		41	
Goslar - Vienenburg	G	Kleinstadt mit hohem Gewerbeanteil		40				
Langelsheim	G	Kleinstadt mit Gewerbeanteil	64	42	28		31	
Liebenburg	G	Kleinstadt im ländlichen Raum		34				
Lutter am Barenberge / SG	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum		34				
Seesen	M	Kleinstadt	75	55	39		39	
Seesen - Münchhof		ländlicher Ort	53	37	32			

Zentralität: O = Oberzentrum, M = Mittelzentrum, G = Grundzentrum

Wohnbauland								
Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2019								
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde - Gemeindeteil (Sitz der Gemeindeverwaltung)	Zentralität	Bedeutung Merkmale	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
			gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Landkreis Holzminden								
Bevern	G	Samtgemeinde	75	58	46			
Bodenwerder, SG Bodenwerder-Polle	G	Samtgemeinde, Kleinstadt	62	50	40			
Bodenwerder-Bremke		ländlicher Ort		20				
Boffzen	G	Samtgemeinde	66	52	44			
Delligsen	G	Flecken	62	50	44			
Eschershausen	G	Samtgemeinde	50	44	35			
Holzminden	M	Kreisstadt	92	82	65		82	
Holzminden - Neuhaus	G	Fremdenverkehrsort	42		37			
Polle, SG Bodenwerder-Polle	G	Samtgemeinde, Flecken	58	45	34			
Stadoldendorf	G	Kleinstadt	66	48	38			
Landkreis Northeim								
Bad Gandersheim	M	Stadt, Kurort	65	51	29			
Bodenfelde	G	Flecken, Fremdenverkehr	36	34	27			
Dassel	G	Kleinstadt	36	30	27			
Einbeck	M	Stadt mit historischem Stadtkern	80	64	44		66	
Einbeck - Kreiensen	G		38	34	24			
Hardeggen	G	Kleinstadt	84	62	44			
Kalefeld	G	Gemeinde	49	38	30			
Katlenburg-Lindau (Katlenburg)	G	Gemeinde	50	42	34			
Moringen	G	Kleinstadt	68	50	29			
Nörten-Hardenberg	G	Flecken, Randlage Göttingen	135	84	62			
Northeim	M	Kreisstadt	170	83	46		67	
Uslar	M	Stadt, Fremdenverkehr	70	49	27			

Zentralität: O = Oberzentrum, M = Mittelzentrum, G = Grundzentrum

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Gewerbliches Bauland									
Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2019									
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis	Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
Gemeinde - Gemeindeteil (Sitz der Gemeindeverwaltung)	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
SG = Samtgemeinde	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Stadt Göttingen	1.900	840	380	85	50		420	370	270
Landkreis Göttingen									
Adelebsen		58			23			52	
Bad Grund (Harz)	152	95			19	10			42
Bad Lauterberg im Harz		82	46		19	11			46
Bad Sachsa	208	140		55		45		140	
Bovenden		39			10			44	23
Dransfeld / SG		84			40	26		51	27
Duderstadt	200	130	95	64	26	20		90	
Friedland		79			40			79	
Gieboldehausen / SG		58			31			42	
Gleichen-Reinhausen / (Reinhausen)		74						67	
Hann. Münden	190	120	92	35	31	26		125	
Hattorf am Harz / SG			22		14	10			
Herzberg am Harz	74		36		14	10			36
Osterode am Harz	165	145	110	29	19	10	77		39
Radolfshausen - Ebergötzen / SG (Ebergötzen)		63			31			63	
Rosdorf		135		55	50	47		135	
Staufenberg - Landwehrhagen (Landwehrhagen)		79			42			79	
Walkenried					7				
Landkreis Goslar									
Bad Harzburg	200	115	64		17	12		64	
Braunlage	105	74	42		16		34		
Clausthal-Zellerfeld	58	41			10			58	
Goslar	420	280	98	33	26	13	135	84	64
Goslar - Vienenburg		41			14	10		41	
Langelsheim		45			11			45	
Liebenburg					13	9			
Lutter am Barenberge / SG		25			23				
Seesen	81	58	29		14	10		35	

Angaben zu Zentralität und Bedeutung der Gemeinden/Gemeindeteile siehe Tabellen zu 8.2.1 Wohnbauland (ab Seite 78)

Gewerbliches Bauland									
Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2019									
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis	Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
Gemeinde - Gemeindeteil (Sitz der Gemeindeverwaltung)	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
SG = Samtgemeinde	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Landkreis Holzminden									
Bevern	56		48		15				
Bodenwerder, SG Bodenwerder-Polle	130	100	76		15				
Boffzen		46			14*				
Delligsen	54		34		15*				
Eschershausen	60		39		18				
Holzminden	245	190	80	47	40	20	130		86
Polle, SG Bodenwerder-Polle		34							
Stadoldendorf	100	84	64		15				
Landkreis Northeim									
Bad Gandersheim	170	150	74			15	140	110	74
Bodenfelde		31				14		31	
Dassel	45	31	27		19	15	31	27	
Einbeck	210	130	52	36	23	17	125	80	57
Einbeck - Kreiensen		42	26			19		42	26
Hardeggen		66	38			16		53	38
Kalefeld		36				17		36	
Katlenburg-Lindau (Katlenburg)		36				17		36	
Moringen		48	38		20	18		48	38
Nörten-Hardenberg	76	54	44	36	23	19	76	54	36
Northeim	240	175	105	36	30	24	240	99	48
Uslar	104	63	51	24	18		54	46	

Angaben zu Zentralität und Bedeutung der Gemeinden/Gemeindeteile siehe Tabellen zu 8.2.1 Wohnbauland (ab Seite 78)

*) Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig

8.3 Bodenrichtwertkarten für Bauland

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte: Stadt Moringen (Landkreis Northeim) Stichtag 31.12.2019



Beispielangaben im Zähler

- 68 B** Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden (baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei).
- 38 B SB** Lage im Sanierungsgebiet, sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert (unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung), baureifes Land (erschließungsbeitragsfrei). Durch die blaue Linie wird die Abgrenzung des Sanierungsgebiets dargestellt.

Beispielangaben im Nenner

- MK f250** Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich auf Bauflächen mit folgenden Merkmalen: Gemischte Baufläche, Kerngebiet, Grundstücksfläche 250 m².
- MI f500** Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich auf Bauflächen mit folgenden Merkmalen: Gemischte Baufläche, Mischgebiet, Grundstücksfläche 500 m².
- WA f650** Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich auf Bauflächen mit folgenden Merkmalen: Wohnbaufläche, Allgemeines Wohngebiet, Grundstücksfläche 650 m².
- SO** Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich auf Bauflächen mit folgenden Merkmalen: Sonderbaufläche, sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)

Erläuterungen der Schreibweise

95 B ebpf		Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Sanierungs- oder Entwicklungszusatz	Beitrags-situation	
WA o III WGFZ0,8 f750		95	B		ebpf	
WA		95	B		ebpf	
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	o	III	WGFZ 0,8	f750	
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundstücksfläche	weitere Merkmale
			Maß der baulichen Nutzung			

Bodenrichtwert		Art der Nutzung	
...	Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter	W	Wohnbaufläche
		WS	Kleinsiedlungsgebiet
		WR	reines Wohngebiet
		WA	allgemeines Wohngebiet
		WB	besonderes Wohngebiet
		M	gemischte Baufläche
		MD	Dorfgebiet
		MI	Mischgebiet
		MK	Kerngebiet
		G	gewerbliche Baufläche
		GE	Gewerbegebiet
		GI	Industriegebiet
		S	Sonderbaufläche
		SE	Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)
		SO	sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
		GB	Baufläche für Gemeinbedarf
		PG	private Grünfläche
		KGA	Kleingartenfläche
		FGA	Freizeitgartenfläche
		SG	sonstige private Fläche
		GF	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
		SN	Sondernutzungsfläche
		Ergänzung zur Art der Nutzung	
		EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
		MFH	Mehrfamilienhäuser
		WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
		PL	Produktion und Logistik
		WO	Wochenendhäuser
		FEH	Ferienhäuser
		EKZ	Einkaufszentren
		BI	Bildungseinrichtungen
		MED	Gesundheitseinrichtungen
		ASB	Außenbereich
		Bauweise oder Anbauart	
		o	offene Bauweise
		g	geschlossene Bauweise
		eh	Einzelhäuser
		rh	Reihenhäuser
		Maß der baulichen Nutzung	
		II	Geschosszahl (römische Ziffer)
		WGFZ...	wertrelevante Geschossflächenzahl
		Angaben zum Grundstück	
		t...	Grundstücktiefe in Metern
		f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern

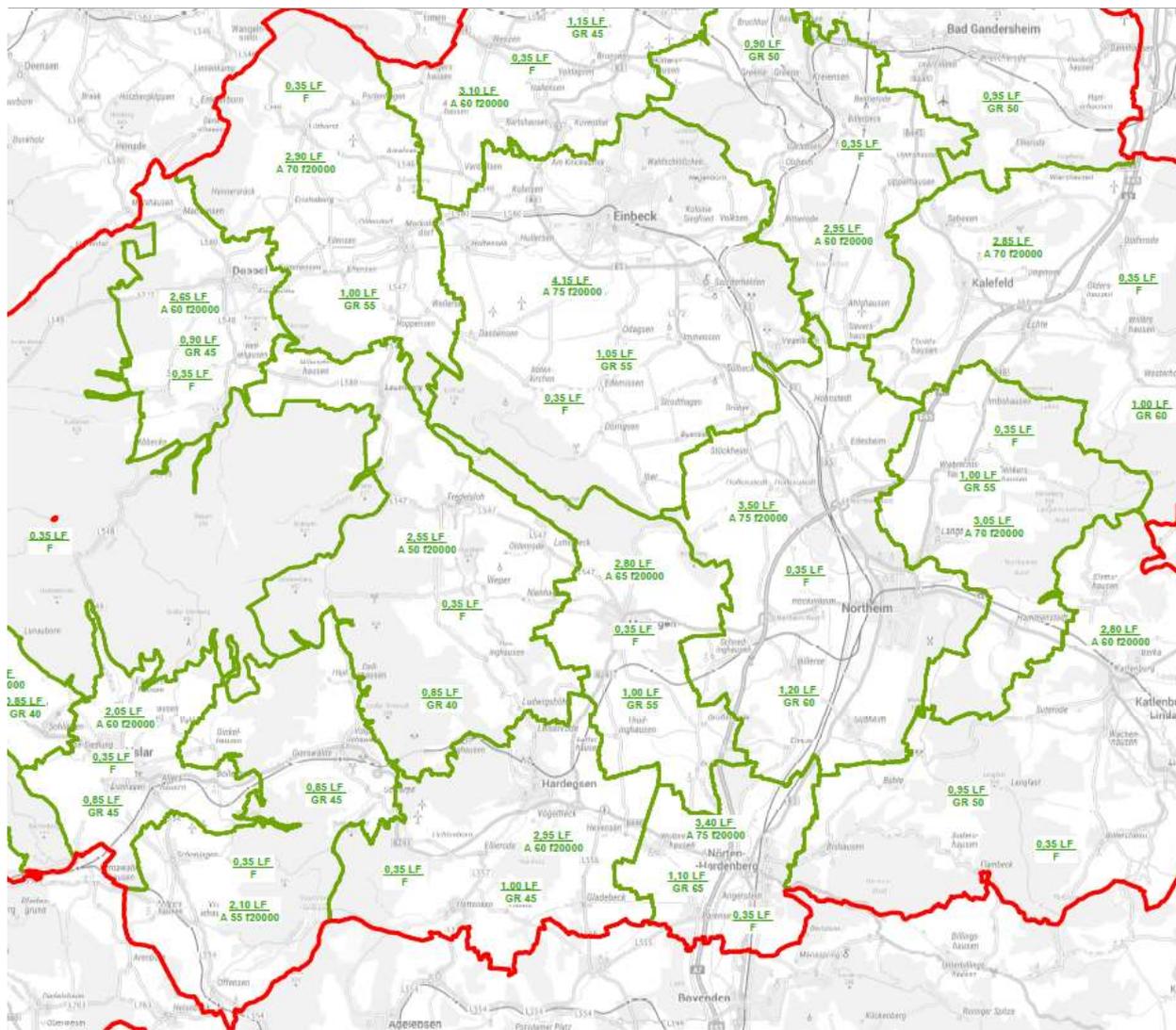
Sanierungs- oder Entwicklungszusatz	
SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	
keine Angabe	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Die Zustandsmerkmale sind in der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition nur enthalten, wenn sie sich als wertrelevant erwiesen haben. Abweichungen des einzelnen Grundstücks können gegebenenfalls mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten wertmäßig berücksichtigt werden.

8.4 Bodenrichtwertkarten für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte: Landkreis Northeim Stichtag 31.12.2019



Beispielangaben

4,15 LF
A 75 f20000

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung Ackerland, einer Ackerzahl von 75 und einer Grundstücksfläche von 2 ha (20.000 m²).

1,05 LF
GR 55

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung Grünland und einer Grünlandzahl von 55.

0,35 LF
F

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung forstwirtschaftliche Fläche ohne Wertanteile für Aufwuchs.

Die Zustandsmerkmale sind in der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition nur soweit enthalten, wie sie sich als wertrelevant erwiesen haben. Abweichungen des einzelnen Grundstücks bezüglich Wertzahl oder Grundstücksfläche können gegebenenfalls mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten wertmäßig berücksichtigt werden.

Erläuterungen der Schreibweise

1,50 LF	Bodenrichtwert		Entwicklungszustand	
A 55 f20000	1,50	LF		
A	55	f20000		
Art der Nutzung	Ackerzahl	Grünlandzahl	Grundstücksfläche	
Bewertung der Bodenschätzung				

Bodenrichtwert
 ... Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

Entwicklungszustand
 LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Art der Nutzung
 A Acker
 GR Grünland
 F forstwirtschaftliche Fläche

Bewertung der Bodenschätzung
 ... Ackerzahl
 ... Grünlandzahl

Angaben zum Grundstück
 f... Grundstücksfläche in Quadratmetern

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Bei bebauten Grundstücken wird nach folgenden Grundstücksarten bzw. Rechtsformen unterschieden:

- ♦ Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend oder als Reihenhaus/Doppelhaushälfte,
- ♦ Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke oder gemischt genutzte Grundstücke,
- ♦ sonstige bebaute Grundstücke sowie die besonderen Rechte am Grundstück wie das Wohnungseigentum, das Teileigentum oder das Erbbaurecht.

Im Berichtsjahr sind insgesamt 7.254 entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten Grundstücken registriert worden. Die Kategorie der bebauten Grundstücke umfasst unter Einbeziehung des Wohnungs- und Teileigentums insgesamt rd. 75 % aller Erwerbsvorgänge sowie rd. 91 % des Gesamtgeldumsatzes und hat damit eine herausragende Bedeutung für das Gesamtmarktgeschehen.

Umsatzschwerpunkte bei der Kategorie der bebauten Grundstücke sind die Ein-/Zweifamilienhäuser und das Wohnungs-/Teileigentum. Es entfallen 44 % der Verträge und 36 % des Geldumsatzes auf Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend oder als Reihenhaus/Doppelhaushälfte) sowie 38 % der Verträge und 19 % des Geldumsatzes auf Wohnungs- und Teileigentum.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für Ein- und Zweifamilienhäuser ist von 3.052 im Vorjahr auf 3.165 gestiegen, dabei wurden rd. 473 Millionen € (Vorjahr 422 Millionen €) umgesetzt. Weitere Angaben sind in den Abschnitten 9.4 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (ab Seite 99) und 9.5 Reihenhäuser, Doppelhaushälften (ab Seite 152) zu finden. Ein besonderer Teilmarkt sind jeweils auch die Erbbaurechte (Seite 150 und 184).

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für Wohnungs- und Teileigentum ist von 2.634 im Vorjahr auf 2.735 gestiegen. Auf Wohnungseigentum entfallen davon rd. 86 % und es wurden rd. 223 Millionen € (Vorjahr 194 Millionen €) umgesetzt. Weitere Angaben sind in den Abschnitten 9.6 Wohnungseigentum (ab Seite 185) und 9.8 Teileigentum (Seite 212) zu finden. Eine besondere Objektgruppe im Bereich Goslar sind Wohnanlagen mit speziell als Ferienwohnung konzipierten Eigentumswohnungen (siehe Abschnitt 9.7 Ferienwohnungseigentum, Seite 209).

Bei den übrigen bebauten Grundstücken (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbe, Garagenanlagen usw.) ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge um rd. 5 % von 1.295 (Vorjahr) auf nun 1.354 (Berichtsjahr) gestiegen. Es wurden rd. 584 Millionen € (2018 = 760 Millionen €, 2017 = 405 Millionen €) umgesetzt. Bei den Wohn- und Geschäftshäusern sind es im Berichtsjahr 234 Millionen Euro und im Vorjahr 444 Millionen Euro (2017 = 159 Millionen €). Der ungewöhnlich hohe Geldumsatz im Vorjahr ergab sich im Wesentlichen durch einzelne Kaufverträge (Stadt Göttingen) mit hohen Kaufpreisen für sehr große bzw. besondere Objekte (tlw. auch aus mehreren Einzelobjekten zusammengesetzt).

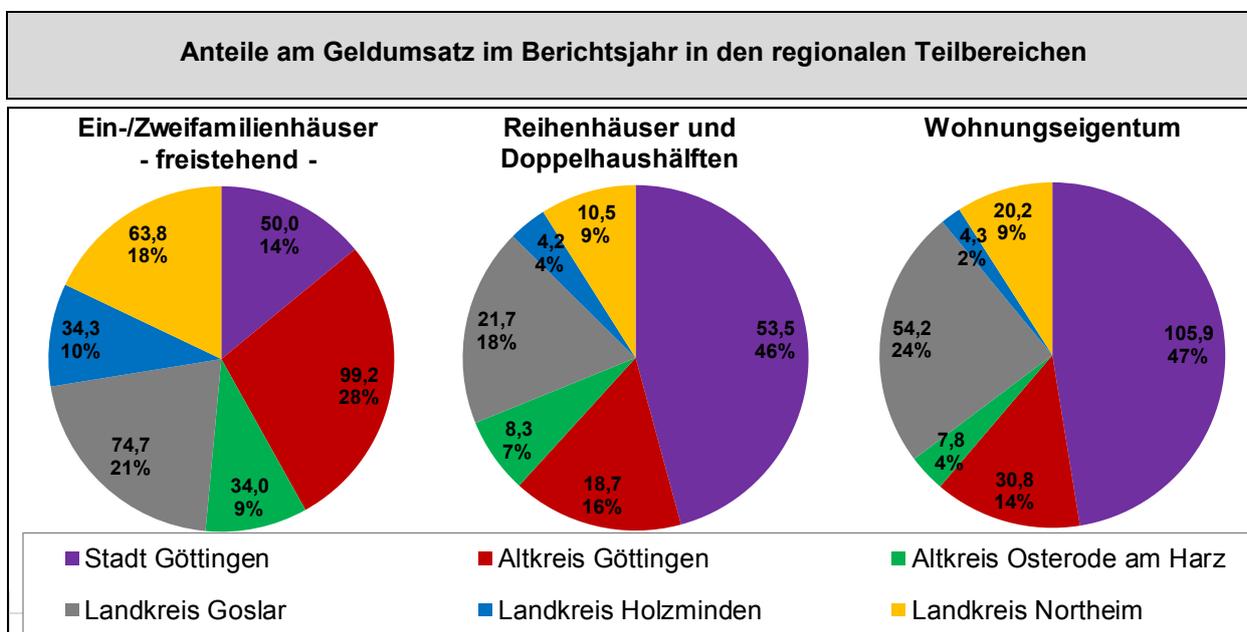
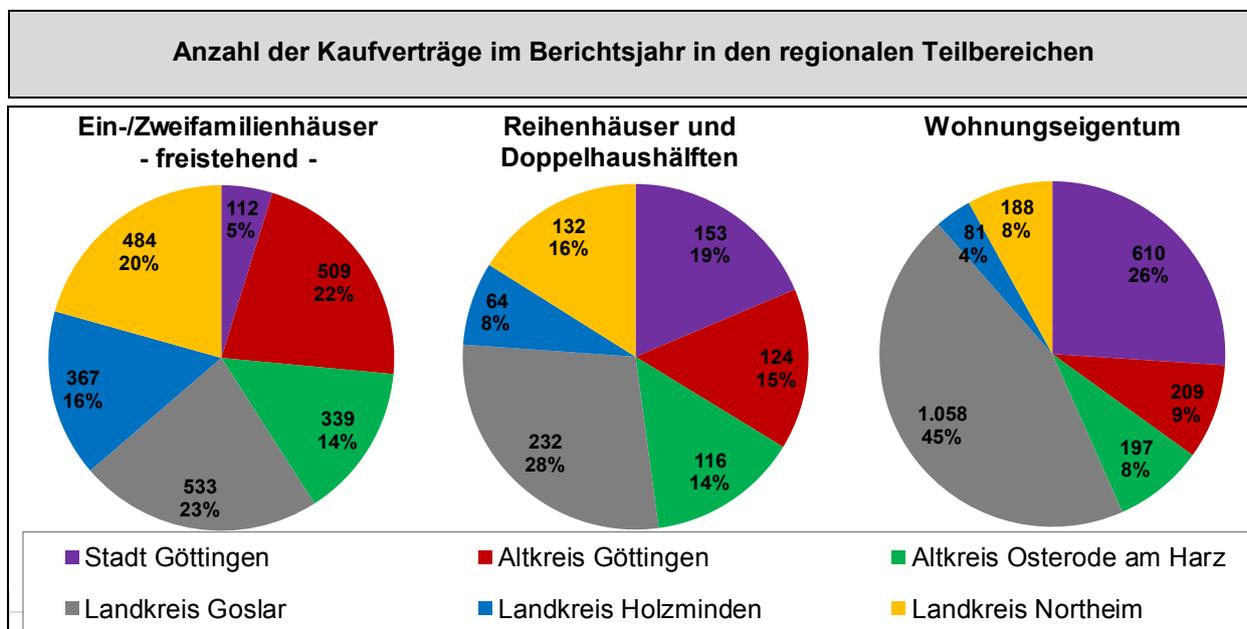
Eine differenzierte Aufschlüsselung der Umsatzzahlen für die einzelnen Gebiete des Zuständigkeitsbereichs, getrennt für die bebauten Grundstücke und für Wohnungs-/Teileigentum, ist den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen. Die teilweise erheblichen prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind häufig auf geringe und stark schwankende Umsatzzahlen zurückzuführen. Die einzelnen Angaben zu den Umsätzen sollten im Zusammenhang interpretiert werden.

In den darauf folgenden Abschnitten sind weitere Angaben wie z. B. mittlere Preise zu den einzelnen Grundstücksarten, Preisentwicklungen, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren und Erbbaurechtsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren zu finden.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr beträgt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2.344, für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 821 und für Wohnungseigentum 2.343.

Der Geldumsatz im Berichtsjahr beträgt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 356,0 Millionen €, für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 116,8 Millionen € und für Wohnungseigentum 223,2 Millionen €.

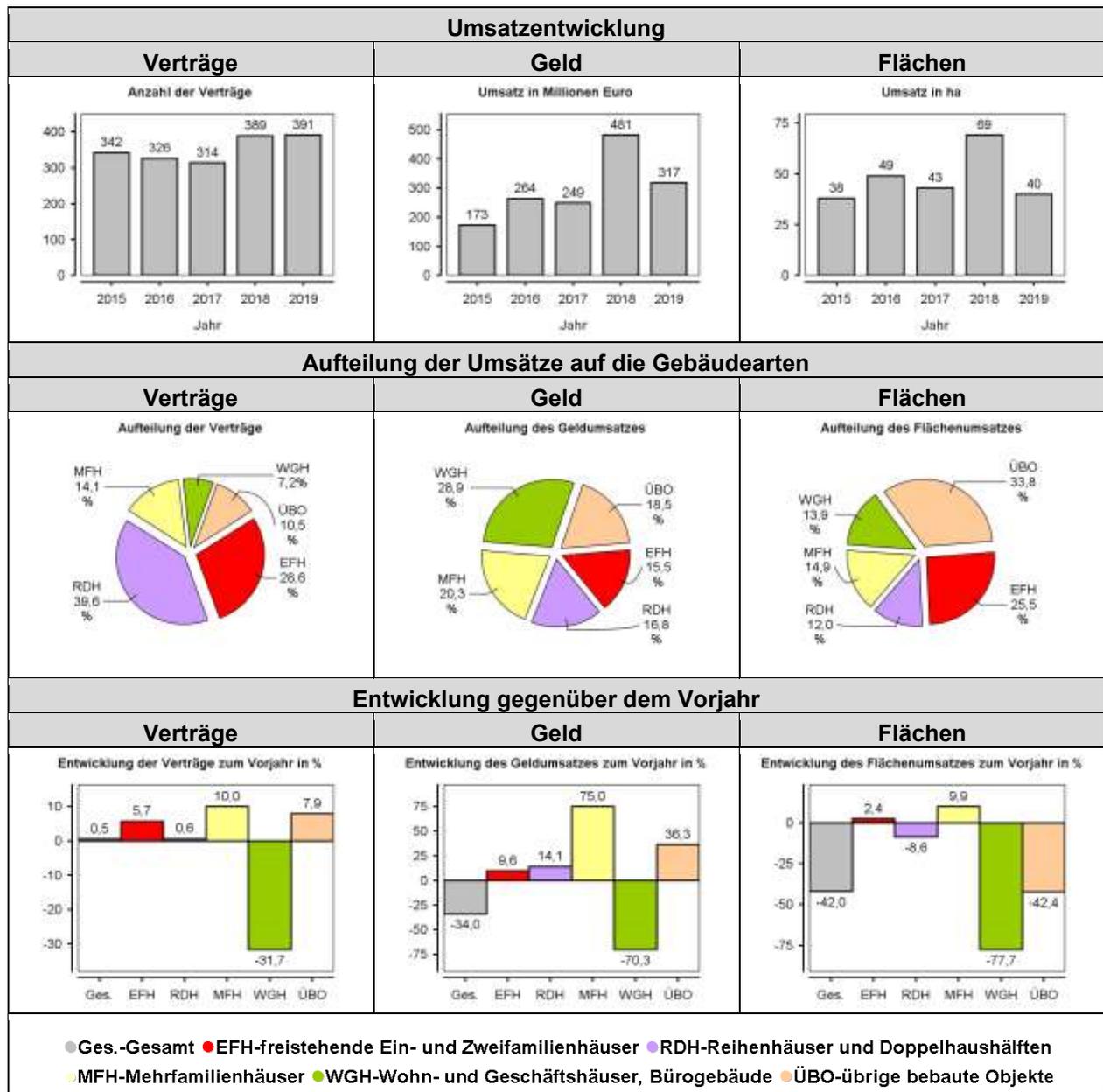
Die Anteile (Berichtsjahr) der Umsatzzahlen der regionalen Teilbereiche am Gesamtumsatz im Berichtsjahr werden in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



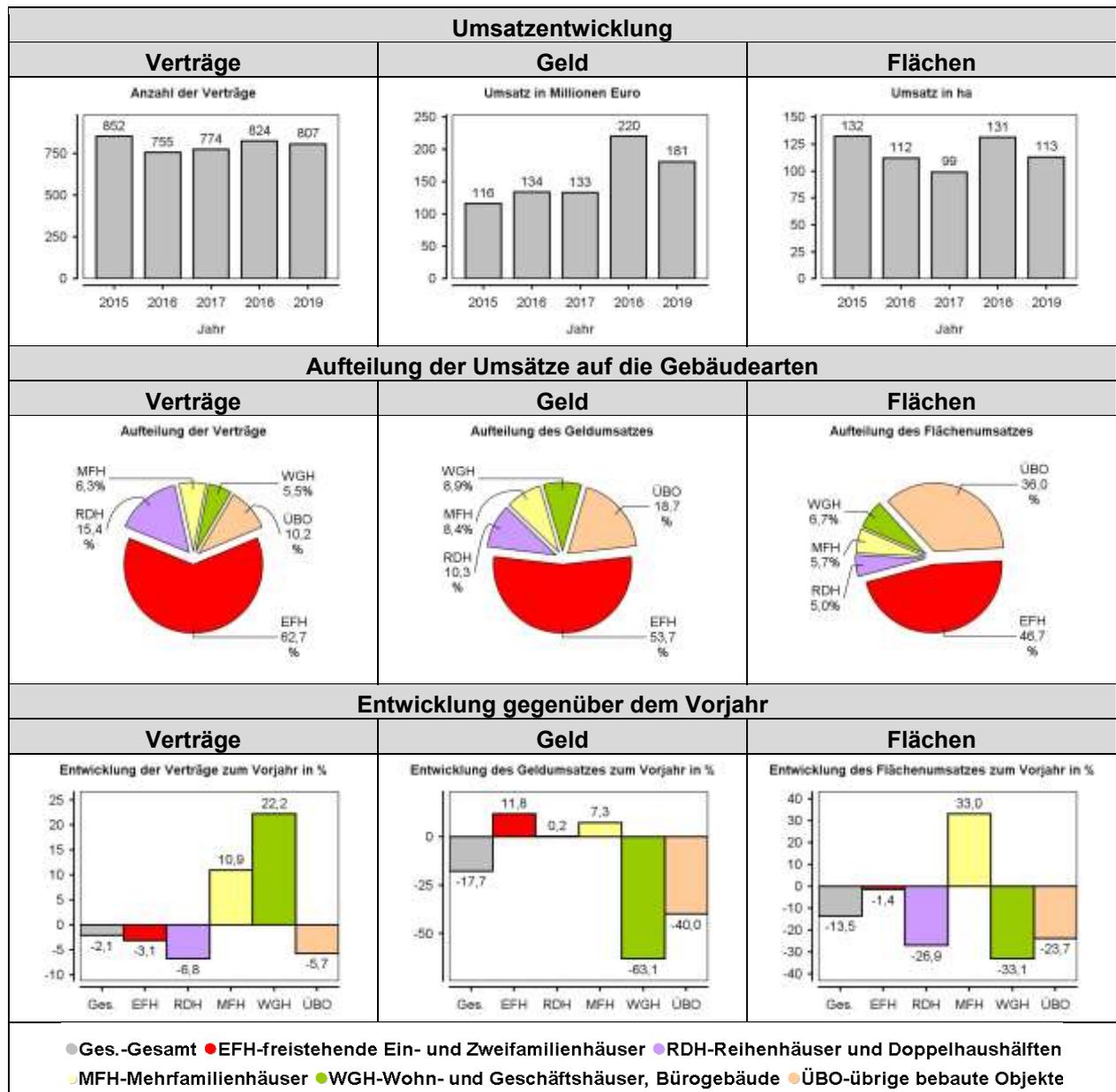
Entsprechende Grafiken zu Mehrfamilienhäusern sind auf Seite 213 dargestellt. Die Umsatzzahlen im Einzelnen sind im Anhang 1 zusammengestellt.

9.2 Umsatzentwicklung

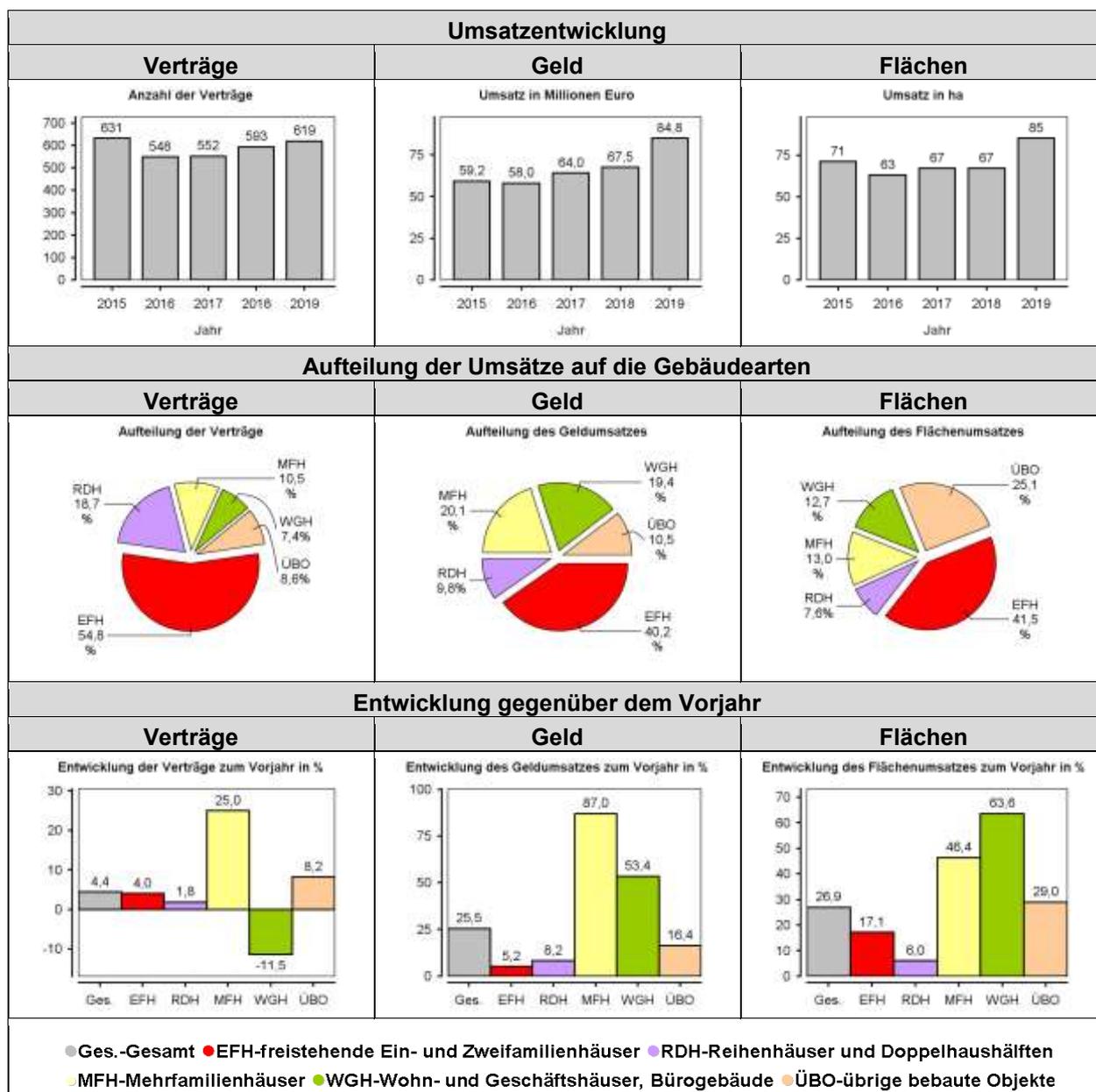
9.2.1 Stadt Göttingen



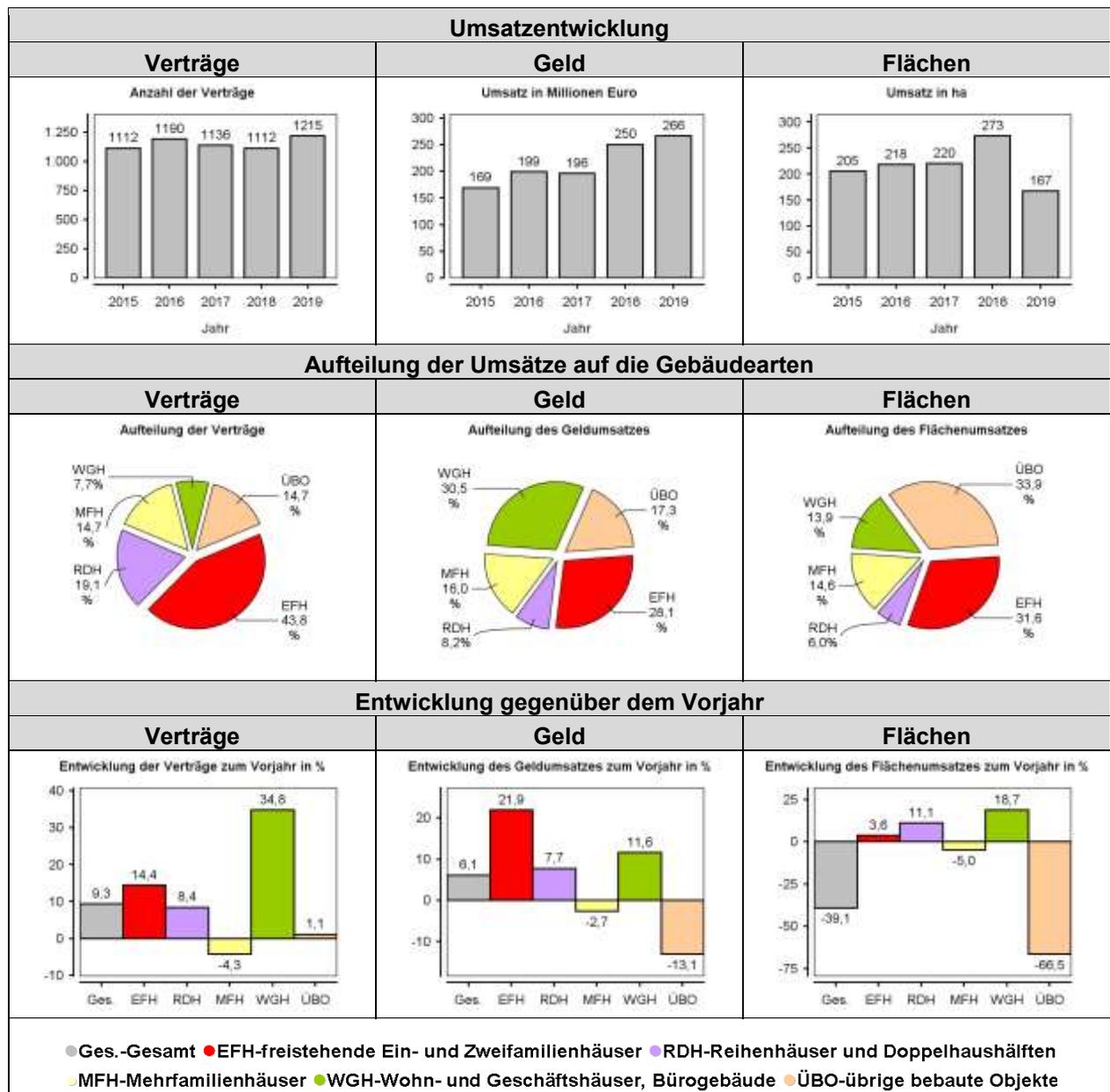
9.2.2 Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen)



9.2.3 Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)



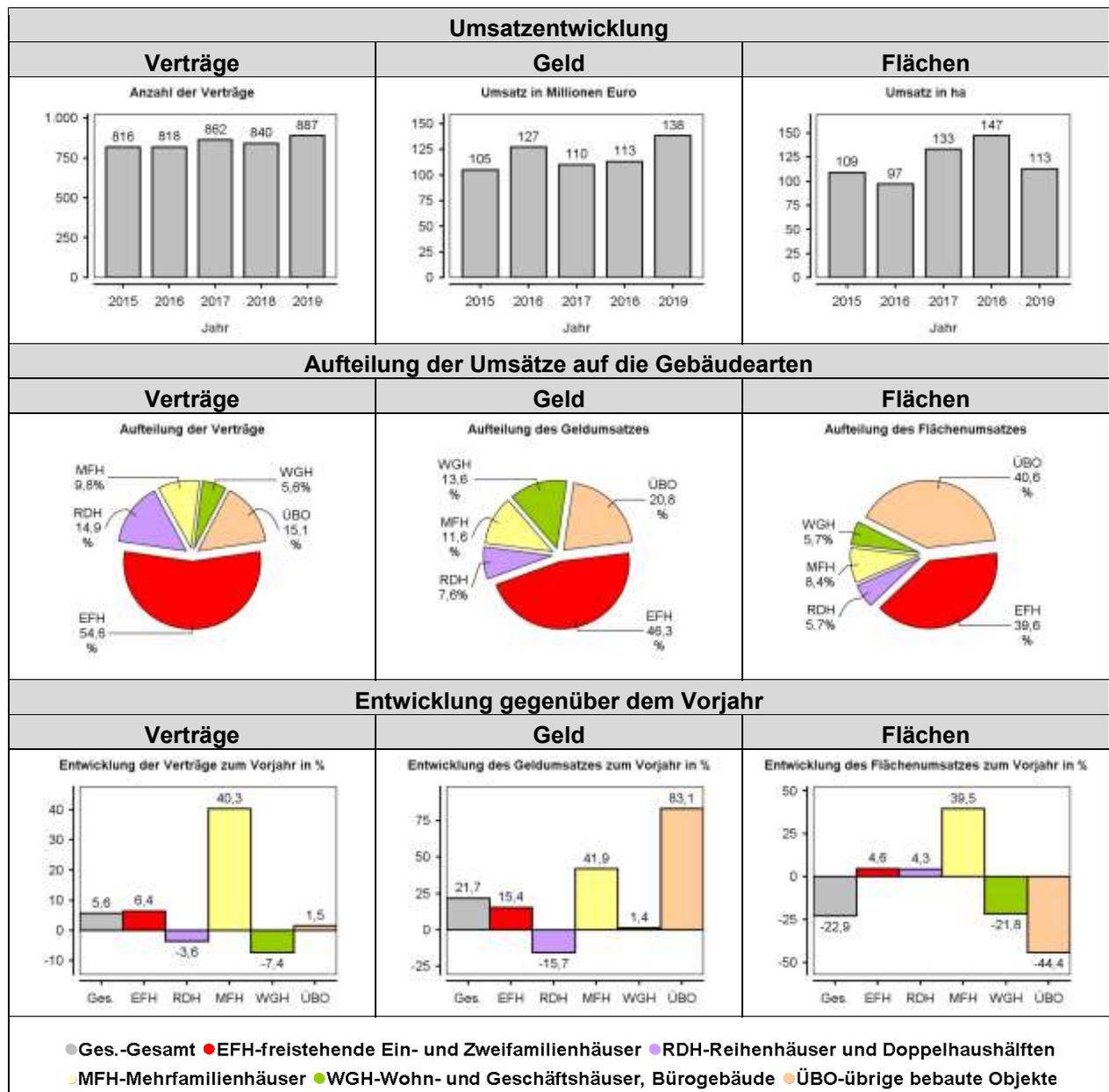
9.2.4 Landkreis Goslar



9.2.5 Landkreis Holzminden

Umsatzentwicklung																																												
Verträge	Geld	Flächen																																										
<p>Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>546</td><td>570</td><td>567</td><td>584</td><td>599</td></tr> </table>	Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	Anzahl	546	570	567	584	599	<p>Umsatz in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>63,8</td><td>54,8</td><td>49,3</td><td>76,0</td><td>70,1</td></tr> </table>	Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	Umsatz (Mio. Euro)	63,8	54,8	49,3	76,0	70,1	<p>Umsatz in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>64</td><td>72</td><td>79</td><td>73</td><td>84</td></tr> </table>	Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	Umsatz (ha)	64	72	79	73	84						
Jahr	2015	2016	2017	2018	2019																																							
Anzahl	546	570	567	584	599																																							
Jahr	2015	2016	2017	2018	2019																																							
Umsatz (Mio. Euro)	63,8	54,8	49,3	76,0	70,1																																							
Jahr	2015	2016	2017	2018	2019																																							
Umsatz (ha)	64	72	79	73	84																																							
Aufteilung der Umsätze auf die Gebäudearten																																												
Verträge	Geld	Flächen																																										
<p>Aufteilung der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>EFH</td><td>61,2</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>12,2</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>10,7</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>10,2</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>5,7</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	EFH	61,2	ÜBO	12,2	RDH	10,7	MFH	10,2	WGH	5,7	<p>Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>EFH</td><td>45,9</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>12,9</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>13,9</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>18,3</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>6,0</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	EFH	45,9	ÜBO	12,9	WGH	13,9	MFH	18,3	RDH	6,0	<p>Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>32,9</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>46,6</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>9,4</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>5,3</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>5,8</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	ÜBO	32,9	EFH	46,6	MFH	9,4	RDH	5,3	WGH	5,8						
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
EFH	61,2																																											
ÜBO	12,2																																											
RDH	10,7																																											
MFH	10,2																																											
WGH	5,7																																											
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
EFH	45,9																																											
ÜBO	12,9																																											
WGH	13,9																																											
MFH	18,3																																											
RDH	6,0																																											
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
ÜBO	32,9																																											
EFH	46,6																																											
MFH	9,4																																											
RDH	5,3																																											
WGH	5,8																																											
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																												
Verträge	Geld	Flächen																																										
<p>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>0,8</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>-2,1</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>36,2</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>-9,0</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>-17,1</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>14,1</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	0,8	EFH	-2,1	RDH	36,2	MFH	-9,0	WGH	-17,1	ÜBO	14,1	<p>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-7,8</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>46,3</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>-19,9</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>-38,6</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>10,8</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	-7,8	EFH	3,5	RDH	46,3	MFH	-19,9	WGH	-38,6	ÜBO	10,8	<p>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>15,6</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>10,4</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>65,9</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>-31,5</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>36,9</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	15,6	EFH	10,4	RDH	65,9	MFH	3,5	WGH	-31,5	ÜBO	36,9
Kategorie	Veränderung (%)																																											
Ges.	0,8																																											
EFH	-2,1																																											
RDH	36,2																																											
MFH	-9,0																																											
WGH	-17,1																																											
ÜBO	14,1																																											
Kategorie	Veränderung (%)																																											
Ges.	-7,8																																											
EFH	3,5																																											
RDH	46,3																																											
MFH	-19,9																																											
WGH	-38,6																																											
ÜBO	10,8																																											
Kategorie	Veränderung (%)																																											
Ges.	15,6																																											
EFH	10,4																																											
RDH	65,9																																											
MFH	3,5																																											
WGH	-31,5																																											
ÜBO	36,9																																											
<p>● Ges.-Gesamt ● EFH-freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ● RDH-Reihenhäuser und Doppelhaushälften ● MFH-Mehrfamilienhäuser ● WGH-Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude ● ÜBO-übrige bebaute Objekte</p>																																												

9.2.6 Landkreis Northeim



9.3 Untersuchung des Marktgeschehens, Lagebereiche

Nachfolgend wird zunächst das Preisniveau für verschiedene Kategorien bebauter Grundstücke differenziert nach Baualtersgruppen angegeben. Als Vergleichsmaßstab (einschließlich Bodenwert) wird dabei der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche herangezogen. Die mittleren Kauf- und Wohnflächenpreise wurden in den jeweiligen Kategorien anhand einfacher Mittelbildung (Mittelwert) oder als mittlerer Wert (Median) ohne Berücksichtigung weiterer wertrelevanter Merkmale abgeleitet.

Um differenziertere Aussagen über den Wert bebauter Grundstücke machen zu können, werden zusätzlich sogenannte Vergleichsfaktoren hergeleitet. Grundlage für die Ermittlung dieser Vergleichsfaktoren ist die Kaufpreissammlung, die über die Angaben aus den Kaufverträgen hinaus durch eine Vielzahl weiterer Attribute ergänzt wird. Dazu werden u. a. Fragebögen an die Erwerber bebauter Grundstücke versendet und zeitnahe Fotos der Objekte in die Kaufpreissammlung übernommen. Zur Herleitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke werden mathematisch-statistische Untersuchungen des Kaufpreismaterials durchgeführt und dabei die Auswirkung unterschiedlicher wertbestimmender Merkmale auf das Wertniveau ermittelt. Als Ergebnis können die Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit unterschiedlicher Einflussgrößen dargestellt werden.

Bereiche / Lagebereiche

Als wichtiges Lagemerkmal hat sich bei diesen Untersuchungen zusätzlich zum Bodenrichtwert die großräumige Lage des Wertermittlungsobjektes erwiesen. Innerhalb der Stadt Göttingen ist keine weitere Unterteilung in Lagebereiche erforderlich, da Lageunterschiede durch das aktuelle Bodenrichtwertniveau mit hinreichender Genauigkeit beschrieben werden. Aufgrund von Besonderheiten innerhalb der Landkreise Göttingen, Goslar und Northeim wurden hier verschiedene Lagebereiche gebildet. Für den Landkreis Holzminden ist eine entsprechende Lagebereichsbildung nicht erforderlich.

Diese Einteilungen wurden aus dem Marktgeschehen abgeleitet und bilden die Grundlage der nachfolgend dargestellten Ergebnisse. Eine Vielzahl freier Studien ist auf dem Markt verfügbar, die andere Einteilungen und Bewertungen vornehmen, ohne dass sich diese Ergebnisse verifizieren lassen.

In den Landkreisen Goslar und Northeim sowie dem Altkreis Osterode am Harz wurde für die besten Lagen die Lageziffer 01 vergeben; höhere Lageziffern beinhalten hier i. d. R. eine Verminderung der Lagequalität.

Die Stadt Göttingen (einschließlich Ortsteile und der angrenzenden Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf) erhält zur Unterscheidung gegenüber den Lageeinteilungen im Altkreis Göttingen (Lageziffern 01 bis 05) die Lageziffer 10. Eine Qualitätsstufe ist aus der Lageziffer nicht abzulesen.

In den folgenden Zusammenstellungen sind hinter die alphabetisch sortierten Lagebereiche (Stadt- bzw. Ortsnamen oder Stadtbereiche) in Klammern der jeweilige Bereich durch das KFZ-Kennzeichen und die zugeordnete Lageziffer angegeben, z. B.:

- ♦ Grone (GÖ 10) Bereich Stadt Göttingen, Lageziffer 10
- ♦ Bovenden (GÖ 10) Bereich Altkreis Göttingen, Lageziffer 10
- ♦ Duderstadt (GÖ 05) Bereich Altkreis Göttingen, Lageziffer 05
- ♦ Bad Grund (OHA 03) Bereich Altkreis Osterode am Harz, Lageziffer 03
- ♦ Vienenburg (GS 03) Bereich Landkreis Goslar, Lageziffer 03
- ♦ Holzminden (HOL) Bereich Landkreis Holzminden, keine Lageziffern
- ♦ Angerstein (NOM 02) Bereich Landkreis Northeim, Lageziffer 02

9.3.1 Lagebereiche im Bereich des Altkreises Göttingen (Ortschaften / Gemarkungen)

Adelebsen (GÖ 03)	Gerblingerode (GÖ 04)	Nesselröden (GÖ 04)
Atzenhausen (GÖ 04)	Germershausen (GÖ 04)	Niedergandern (GÖ 04)
Ballenhausen (GÖ 02)	Gieboldehausen (GÖ 04)	Nikolausberg (GÖ 10)
Barlissen (GÖ 03)	Gimte (GÖ 02)	Niedernjesa (GÖ 02)
Barterode (GÖ 03)	Glashütte (GÖ 03)	Nienhagen (GÖ 03)
Beienrode (GÖ 04)	Göttingen (GÖ 10)	Oberbillingshausen (GÖ 03)
Benniehausen (GÖ 04)	(einschl. Stadt-/Ortsteile)	Oberfeld (GÖ 04)
Benterode (GÖ 03)	Groß Ellershausen (GÖ 10)	Obernjesa (GÖ 02)
Bernshausen (GÖ 03)	Groß Lengden (GÖ 01)	Oberode (GÖ 03)
Besenhausen (GÖ 04)	Groß Schnees (GÖ 02)	Ossenfeld (GÖ 03)
Billingshausen (GÖ 03)	Grone (GÖ 10)	Potzwenden (GÖ 03)
Bilshausen (GÖ 04)	Güntersen (GÖ 03)	Reckershausen (GÖ 02)
Bischhausen (GÖ 04)	Hann. Münden (GÖ 02)	Reiffenhausen (GÖ 02)
Bodensee (GÖ 04)	Harste (GÖ 02)	Reinhausen (GÖ 02)
Bonaforth (GÖ 03)	Hedemünden (GÖ 03)	Renshausen (GÖ 04)
Bördel (GÖ 03)	Hemeln (GÖ 03)	Reyershausen (GÖ 02)
Bösinghausen (GÖ 03)	Herberhausen (GÖ 10)	Rhumspringe (GÖ 04)
Bovenden (GÖ 10)	Hetjershausen (GÖ 10)	Riekenrode (GÖ 04)
Brackenberg (GÖ 04)	Hilkerode (GÖ 04)	Rittmarshausen (GÖ 04)
Breitenberg (GÖ 04)	Holtensen (GÖ 10)	Rollshausen (GÖ 04)
Bremke (GÖ 04)	Holtenser Berg (GÖ 10)	Roringen (GÖ 10)
Brochhausen (GÖ 04)	Holzerode (GÖ 03)	Rosdorf (GÖ 10)
Bühren (GÖ 03)	Imbsen (GÖ 03)	Rüdershausen (GÖ 04)
Bursfelde (GÖ 03)	Immingerode (GÖ 04)	Sattenhausen (GÖ 04)
Dahlenrode (GÖ 04)	Ischenrode (GÖ 04)	Scheden (GÖ 03)
Dahlheim (GÖ 02)	Jühnde (GÖ 03)	Seeburg (GÖ 03)
Dankelshausen (GÖ 03)	Kerstlingerode (GÖ 04)	Settmarshausen (GÖ 02)
Deiderode (GÖ 03)	Klein Lengden (GÖ 01)	Seulingen (GÖ 03)
Deppoldshausen (GÖ 10)	Klein Schnees (GÖ 02)	Sichelstein (GÖ 03)
Desingerode (GÖ 04)	Klein Wiershausen (GÖ 02)	Sieboldshausen (GÖ 02)
Diemarden (GÖ 01)	Knutbühren (GÖ 10)	Spanbeck (GÖ 03)
Dramfeld (GÖ 02)	Krebeck (GÖ 04)	Speele (GÖ 03)
Dransfeld (GÖ 03)	Landolfshausen (GÖ 03)	Spiekershausen (GÖ 02)
Duderstadt (GÖ 05)	Landwehrhagen (GÖ 02)	Stockhausen (GÖ 02)
Ebergötzen (GÖ 03)	Langenhagen (GÖ 04)	Tiftlingerode (GÖ 04)
Eberhausen (GÖ 03)	Laubach (GÖ 03)	Unterbillingshausen (GÖ 03)
Eddigehausen (GÖ 10)	Lemshausen (GÖ 02)	Uschlag (GÖ 02)
Elbickerode (GÖ 04)	Lenglern (GÖ 02)	Varlosen (GÖ 03)
Elkershausen (GÖ 02)	Lichtenhagen (GÖ 04)	Varmissen (GÖ 03)
Ellershausen (GÖ 03)	Lippoldshausen (GÖ 03)	Volkerode (GÖ 02)
Elliehausen (GÖ 10)	Lödingsen (GÖ 03)	Volkmarshausen (GÖ 02)
Emmenhausen (GÖ 02)	Löwenhagen (GÖ 03)	Waake (GÖ 03)
Erbsen (GÖ 03)	Ludolfshausen (GÖ 04)	Weende (GÖ 10)
Escherode (GÖ 03)	Lütgenhausen (GÖ 04)	Weißborn (GÖ 04)
Esebeck (GÖ 10)	Lutterberg (GÖ 03)	Wellersen (GÖ 03)
Esplingerode (GÖ 04)	Mackenrode (GÖ 03)	Werxhausen (GÖ 04)
Etzenborn (GÖ 04)	Mariengarten (GÖ 02)	Westerode (GÖ 04)
Falkenhagen (GÖ 03)	Meensen (GÖ 03)	Wibbecke (GÖ 03)
Friedland (GÖ 02)	Mengershausen (GÖ 02)	Wiershausen (GÖ 03)
Fuhrbach (GÖ 04)	Mielenhausen (GÖ 03)	Wollbrandshausen (GÖ 04)
Geismar (GÖ 10)	Mingerode (GÖ 04)	Wollershausen (GÖ 04)
Gelliehausen (GÖ 04)	Mollenfelde (GÖ 04)	Wöllmarshausen (GÖ 04)

9.3.2 Lagebereiche im Bereich des Altkreises Osterode a. Harz (Ortschaften / Gemarkungen)

Bad Grund (OHA 03)	Herzberg am Harz (OHA 01)	Schwiegershausen (OHA 03)
Bad Lauterberg im Harz (OHA 01)	Hörden am Harz (OHA 02)	Sieber (OHA 04)
Bad Sachsa (OHA 02)	Lerbach (OHA 04)	Steina (OHA 03)
Badenhausen (OHA 02)	Lonau (OHA 04)	Teichhütte (OHA 04)
Barbis (OHA 02)	Marke (OHA 04)	Tettenborn (OHA 03)
Bartolfelde (OHA 03)	Neuhof (OHA 04)	Walkenried (OHA 02)
Dorste (OHA 02)	Nienstedt (OHA 03)	Wieda (OHA 04)
Eisdorf (OHA 02)	Osterhagen (OHA 04)	Willensen (OHA 03)
Elbingerode (OHA 03)	Osterode am Harz (OHA 01)	Windhausen (OHA 02)
Förste (OHA 02)	Pöhlde (OHA 02)	Wulften (OHA 02)
Gittelde (OHA 02)	Riefensbeek-Kamschl. (OHA 04)	Zorge (OHA 04)
Hattorf am Harz (OHA 02)	Scharzfeld (OHA 03)	

9.3.3 Lagebereiche im Bereich des Landkreises Goslar (Ortschaften / Gemarkungen)

Ahrendsberg (GS 06)	Heißum (GS 04)	Oderteich (GS 06)
Alt Wallmoden (GS 04)	Herrhausen (GS 04)	Oker (GS 03)
Altenau (GS 05)	Hohegeiß (GS 06)	Okerstausee (GS 06)
Astfeld (GS 04)	Hohegeiß Forst (GS 06)	Ostharingen (GS 04)
Bad Harzburg (GS 02)	Ildehausen (GS 04)	Ostlutter (GS 04)
Baste (GS 06)	Immenrode (GS 03)	Othfresen (GS 04)
Bettingerode (GS 03)	Jerstedt (GS 03)	Polsterberg (GS 06)
Bilderlahe (GS 04)	Johanneser Kurhaus (GS 06)	Polstertal (GS 06)
Bodenstein (GS 04)	Johanneser Schacht (GS 06)	Riechenberg (GS 04)
Bornhausen (GS 04)	Kapellenfleck (GS 06)	Riechenberg Klosterforst (GS 04)
Braunlage (GS 05)	Kirchberg (GS 04)	Schäder (GS 06)
Braunlage Forst (GS 06)	Klein Döhren (GS 04)	Schimmerwald (GS 04)
Bredelem (GS 04)	Klein Mahner (GS 04)	Schlewecke (GS 03)
Bündheim (GS 02)	Klein Rhüden (GS 03)	Schulenberg (GS 06)
Buntenbock (GS 06)	Königskrug (GS 06)	Seesen (GS 03)
Clausthal (GS 05)	Langelsheim (GS 03)	Seesen I Forst (GS 04)
Clausthal Forst (GS 06)	Langelsheim Forst (GS 04)	Seesen II Forst (GS 04)
Dammhaus (GS 06)	Lautenthal (GS 06)	Seesen-Neckelnberg (GS 04)
Dörnten (GS 04)	Lautenthal Forst (GS 06)	Sonnenberg (GS 06)
Eckertal (GS 06)	Lauterberg Forst (GS 06)	Sperrluttertal (GS 06)
Engelade (GS 04)	Lauterb.-Forst - St. Andreasb.(GS 06)	Spiegeltal (GS 06)
Festenburg (GS 06)	Lengde (GS 04)	St. Andreasberg (GS 05)
Gemkental (GS 06)	Liebenburg (GS 03)	Sülteberg (GS 04)
Gittelde Forst (GS 04)	Lochtum (GS 04)	Torfhaus (GS 06)
Goslar (GS 01)	Lüderode (GS 04)	Upen (GS 04)
Goslar-Forst (GS 04)	Lutter am Barenberge (GS 03)	Vienenburg (GS 03)
Grauhof (GS 01)	Lutter-Westerberg (GS 04)	Weddingen (GS 04)
Groß Döhren (GS 04)	Mechtshausen (GS 04)	Westerode (GS 03)
Groß Rhüden (GS 03)	Münchehof (GS 04)	Wiedelah (GS 04)
Haarwald (GS 04)	Nauen (GS 04)	Wiesenberg (GS 06)
Hahausen (GS 04)	Neuenkirchen (GS 04)	Wildemann (GS 06)
Hahausen Forst (GS 04)	Neuwallmoden (GS 04)	Wolfshagen (GS 05)
Hahndorf (GS 03)	Oberschulenberg (GS 06)	Wolfshagen Forst GS 06)
Hahnenklee-Bockswiese (GS 05)	Oderbrück I (GS 06)	Wolfshagen-Mispliet (GS 06)
Harlingerode (GS 03)	Oderbrück II (GS 06)	Wolfshagen-Möncheholz (GS 06)
Harzburg Forst I (GS 06)	Oderhaus (GS 06)	Zellerfeld (GS 05)
Harzburg Forst II (GS 06)	Odertal (GS 06)	Zellerfeld Forst (GS 06)

9.3.4 Lagebereiche im Bereich des Landkreises Holzminden (Ortschaften / Gemarkungen)

Für den Bereich des Landkreises Holzminden wurden keine Lagebereiche zusätzlich zum Einfluss des Bodenrichtwertes als Lagewert gebildet. Die Wertigkeit der Lagen in den unterschiedlichen Ortschaften bzw. Ortsteilen ist durch das jeweils unterschiedliche Bodenrichtwertniveau als Werteinfluss hinreichend beschrieben.

9.3.5 Lagebereiche im Bereich des Landkreises Northeim (Ortschaften / Gemarkungen)

Ackenhausen (NOM 04)	Fürstenhagen (NOM 04)	Nienhagen (NOM 03)
Ahlbershausen (NOM 04)	Garlebsen (NOM 04)	Nienover (NOM 05)
Ahlshausen-Sieversh. (NOM 04)	Gehrenrode (NOM 05)	Nörten-Hardenberg (NOM 01)
Altgandersheim (NOM 05)	Gierswalde (NOM 04)	Northeim (NOM 01)
Amelith (NOM 05)	Gillersheim (NOM 03)	Odagsen (NOM 03)
Amelsen (NOM 04)	Gladebeck (NOM 03)	Offensen (NOM 04)
Andershausen (NOM 03)	Goseplack (NOM 03)	Oldenrode/Kalefeld (NOM 03)
Angerstein (NOM 02)	Greene (NOM 04)	Oldenrode/Moringen (NOM 03)
Asche (NOM 03)	Gremshausen (NOM 04)	Oldershausen (NOM 03)
Avendshausen (NOM 03)	Großenrode (NOM 03)	Olxheim (NOM 04)
Bad Gandersheim (NOM 03)	Hachenhausen (NOM 05)	Opperhausen (NOM 04)
Bartshausen (NOM 03)	Haieshausen (NOM 04)	Orxhausen (NOM 04)
Behrensen (NOM 03)	Hallensen (NOM 03)	Parsen (NOM 03)
Bentierode (NOM 04)	Hammenstedt (NOM 03)	Portenhagen (NOM 04)
Berka (NOM 03)	Hardeggen (NOM 02)	Rengershausen (NOM 03)
Berwartshausen (NOM 03)	Harriehausen (NOM 05)	Rittierode (NOM 04)
Beulshausen (NOM 04)	Heckenbeck (NOM 05)	Rotenkirchen (NOM 03)
Billerbeck (NOM 04)	Helmscherode (NOM 05)	Salzderhelden (NOM 03)
Bishausen (NOM 03)	Hettensen (NOM 03)	Schlarpe (NOM 04)
Blankenhagen (NOM 03)	Hevensen (NOM 03)	Schnedinghausen (NOM 03)
Bodenfelde (NOM 05)	Hillerse (NOM 03)	Schönhagen (NOM 04)
Bollensen (NOM 04)	Hilwartshausen (NOM 04)	Schoningen (NOM 04)
Bruchhof (NOM 04)	Höckelheim (NOM 03)	Sebexen (NOM 03)
Brunsen (NOM 03)	Hohnstedt (NOM 03)	Seboldshausen (NOM 05)
Buensen (NOM 03)	Hollenstedt (NOM 03)	Sievershausen/Dassel (NOM 04)
Bühle (NOM 03)	Holtensen (NOM 03)	Sohlingen (NOM 04)
Clus (NOM 05)	Holtershausen (NOM 03)	Stöckheim (NOM 03)
Dankelsheim (NOM 05)	Hoppensen (NOM 04)	Strodthagen (NOM 03)
Dannhausen (NOM 05)	Hullersen (NOM 03)	Stroit (NOM 03)
Dassel (NOM 03)	Hunnesrück (NOM 04)	Sudershausen (NOM 04)
Dassensen (NOM 03)	Iber (NOM 03)	Sudheim (NOM 03)
Deitersen (NOM 04)	Imbshausen (NOM 03)	Sülbeck (NOM 03)
Delliehausen (NOM 04)	Immensen (NOM 03)	Suterode (NOM 03)
Denkershausen (NOM 03)	Ippensen (NOM 04)	Thüdinghausen (NOM 03)
Dinkelhausen (NOM 04)	Kalefeld (NOM 03)	Trögen (NOM 03)
Dögerode (NOM 03)	Kammerborn (NOM 04)	Uslar (NOM 03)
Dörrigsen (NOM 03)	Katlenburg (NOM 03)	Üssinghausen (NOM 03)
Drüber (NOM 03)	Kohnsen (NOM 03)	Vahle (NOM 04)
Düderode (NOM 03)	Kreiensen (NOM 03)	Vardeilsen (NOM 03)
Eboldshausen (NOM 03)	Krimmenssen (NOM 04)	Verliehausen (NOM 04)
Echte (NOM 03)	Kuventhal (NOM 03)	Vogelbeck (NOM 03)
Edemissen (NOM 03)	Lagershausen (NOM 03)	Voldagsen (NOM 03)
Edesheim (NOM 03)	Langenholtensen (NOM 03)	Volksen (NOM 03)
Eilensen (NOM 04)	Lauenberg (NOM 04)	Volpriehausen (NOM 04)
Einbeck (NOM 01)	Lichtenborn (NOM 03)	Wachenhausen (NOM 03)
Ellensen (NOM 04)	Lindau (NOM 03)	Wahmbeck (NOM 05)
Ellierode/Bad Gand. (NOM 05)	Lütgenrode (NOM 03)	Wellersen (NOM 04)
Ellierode/Hardeggen (NOM 03)	Lüthorst (NOM 04)	Wenzen (NOM 03)
Elvershausen (NOM 03)	Lutterbeck (NOM 03)	Westerhof (NOM 03)
Elvese (NOM 03)	Lutterhausen (NOM 03)	Wiensen (NOM 04)
Ertinghausen (NOM 03)	Mackensen (NOM 04)	Wiershausen (NOM 03)
Erzhausen (NOM 04)	Markoldendorf (NOM 03)	Willershausen (NOM 03)
Eschershausen (NOM 04)	Moringen (NOM 03)	Wolbrechtshausen (NOM 03)
Espol (NOM 03)	Naensen (NOM 03)	Wolperode (NOM 05)
Fredelsloh (NOM 03)	Negenborn (NOM 03)	Wrescherode (NOM 05)

9.4 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.4.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind im Berichtsjahr 2019 in den einzelnen Bereichen die folgenden mittleren Kaufpreise bzw. Wohnflächenpreise bezahlt worden.

Die Preisangaben beinhalten über den Wert der baulichen Anlagen hinaus auch den Bodenwert. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurechte nicht einbezogen worden.

Die Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Als wertbeeinflussende Merkmale für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern haben sich vor allem die Lage, die Wohnfläche sowie das Baujahr des Gebäudes und die Fläche des Grundstücks herausgestellt. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Göttingen					
Verkaufte Objekte 2019 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	9 (10)	1926 (1918)	160 (230)	2.750 (2.618)	440.000 (482.000)
Baujahr 1950 bis 1977	41 (50)	1962 (1967)	156 (151)	2.593 (2.458)	430.000 (370.000)
Baujahr 1978 bis 1990	6 (3)	1979 (1985)	198 (162)	2.878 (2.222)	565.000 (440.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	5 (8)	2007 (2002)	142 (141)	4.006 (3.404)	520.000 (478.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	4 (0)	2019 *	218 *	4.067 *	911.000 *

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Altkreis Göttingen					
Verkaufte Objekte 2019 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	33 (58)	1900 (1900)	144 (149)	866 (636)	130.000 (94.000)
Baujahr 1950 bis 1977	98 (131)	1966 (1965)	150 (140)	1.283 (1.234)	200.000 (180.000)
Baujahr 1978 bis 1990	23 (35)	1981 (1980)	163 (162)	1.585 (1.346)	260.000 (229.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	37 (51)	2000 (1999)	140 (140)	2.324 (1.964)	330.000 (265.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	1 (2)	*	*	*	*

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Altkreis Osterode am Harz					
Verkaufte Objekte 2019 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	86 (76)	1900 (1900)	166 (146)	348 (412)	60.000 (67.000)
Baujahr 1950 bis 1977	123 (147)	1964 (1962)	132 (136)	732 (714)	96.000 (95.000)
Baujahr 1978 bis 1990	18 (18)	1980 (1981)	159 (171)	1.079 (844)	145.000 (139.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	13 (27)	2001 (1999)	163 (141)	1.187 (1.245)	158.000 (185.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	2 (0)	*	*	*	*

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Goslar					
Verkaufte Objekte 2019 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	57 (44)	1905 (1913)	150 (160)	675 (577)	92.000 (84.000)
Baujahr 1950 bis 1977	103 (99)	1965 (1966)	150 (147)	912 (917)	145.000 (135.000)
Baujahr 1978 bis 1990	19 (25)	1980 (1981)	175 (180)	1.023 (1.111)	180.000 (186.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	24 (20)	2000 (2000)	153 (135)	1.509 (1.410)	244.000 (200.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	0 (1)	*	*	*	*

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Holzminden					
Verkaufte Objekte 2019 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	34 (58)	1900 (1906)	160 (148)	303 (413)	50.000 (58.000)
Baujahr 1950 bis 1977	77 (85)	1966 (1965)	150 (146)	800 (669)	120.000 (95.000)
Baujahr 1978 bis 1990	14 (20)	1980 (1980)	156 (154)	1.085 (869)	145.000 (141.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	15 (11)	1997 (1996)	160 (145)	1.292 (1.267)	230.000 (190.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	1 (0)	*	*	*	*

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

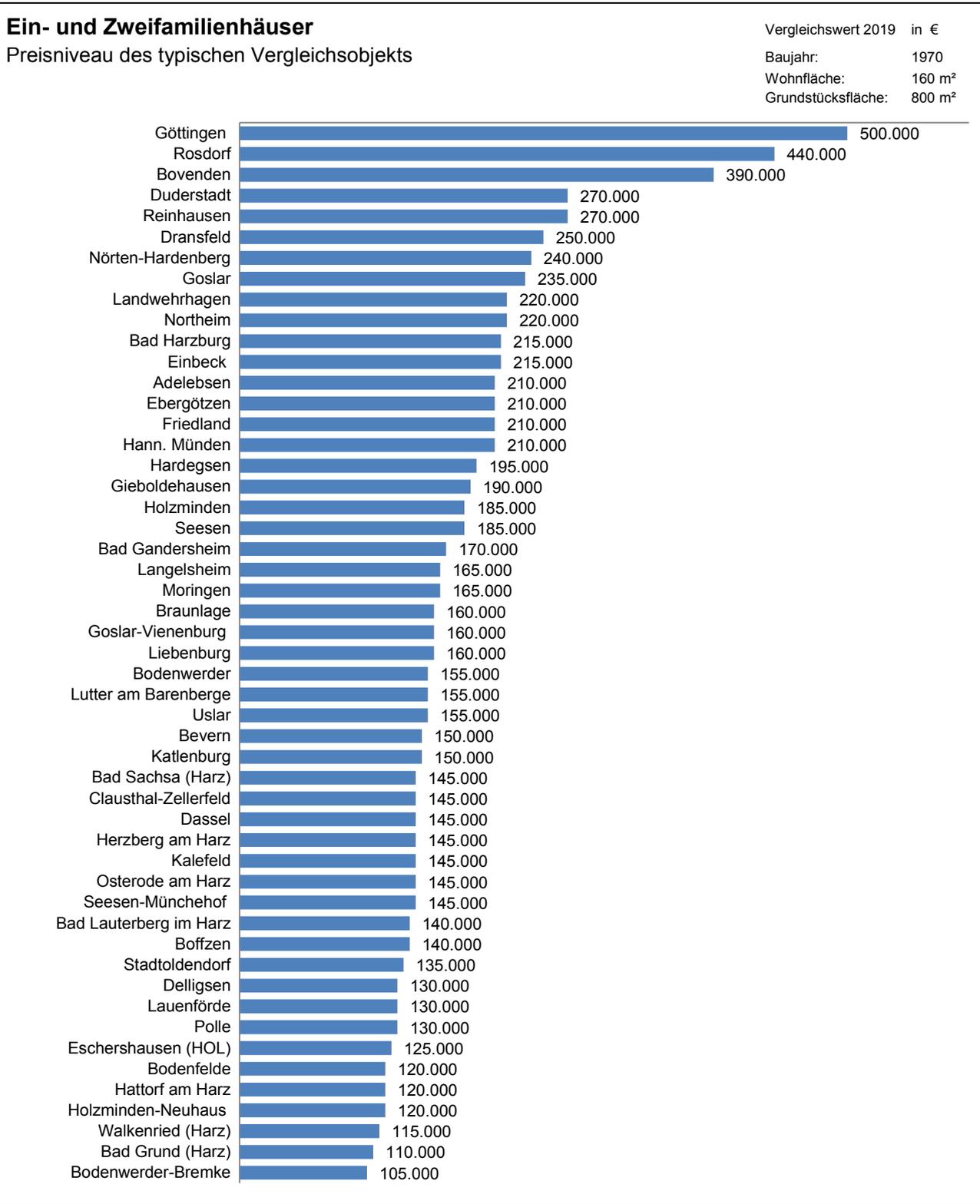
Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Northeim					
Verkaufte Objekte 2019 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	124 (122)	1905 (1910)	160 (164)	399 (356)	66.000 (60.000)
Baujahr 1950 bis 1977	188 (176)	1964 (1963)	143 (150)	928 (867)	130.000 (132.000)
Baujahr 1978 bis 1990	31 (32)	1980 (1980)	173 (171)	984 (1.119)	180.000 (176.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	31 (37)	2000 (2000)	153 (152)	1.467 (1.459)	230.000 (235.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	2 (3)	* (2018)	* (160)	* (2.195)	* (381.000)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Preisniveau eines typischen Objekts in verschiedenen Lagen

In der nachfolgenden Übersicht ist das aktuelle Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in verschiedenen Lagen dargestellt.

Die Vergleichswerte beziehen sich auf ein Objekt mit typischen Ausprägungsmerkmalen (Baujahr 1970, Wohnfläche 160 m², Grundstücksfläche 800 m²) und das für die Lage typische Bodenrichtwertniveau.

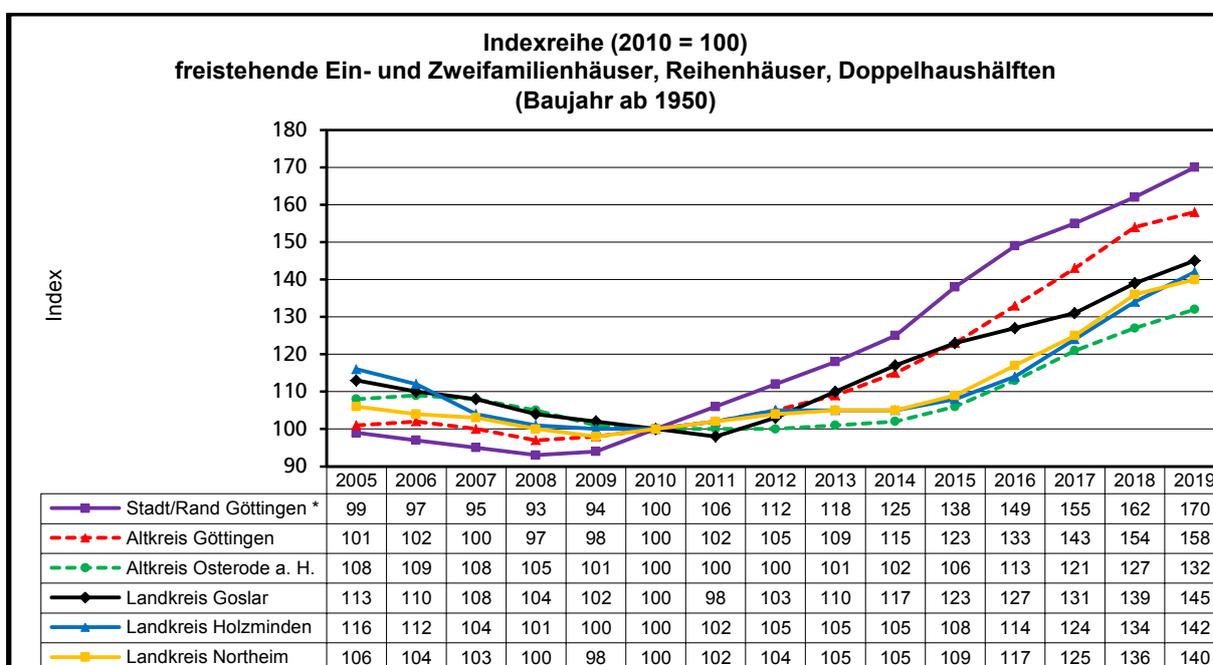


9.4.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise lässt sich am besten durch Indexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen (siehe Anwendungsbeispiel).

Die Preisentwicklung wird nach dem hedonischen Verfahren und Anwendung der doppelten Imputation abgeleitet (die Methode wird auch vom Statistischen Bundesamt - Destatis - zur Berechnung von Preisindizes von Gütern angewendet). Die preisbestimmenden Merkmale eines bebauten Grundstücks, z. B. das Alter des Gebäudes, die Größe der Wohnung und die Lagequalität, werden mittels statistischer Regressionsmodelle mit den beobachteten Preisen periodenweise in Verbindung gebracht. Der Vorteil besteht darin, dass für die Indexwerte dadurch lediglich die reine Preisveränderung, nicht aber die Veränderung der Qualität der Immobilie berücksichtigt wird.

Die regionalen Indexreihen für Eigenheime ab Baujahr 1950 (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index = 100 für selbstständig nutzbare Grundstücke ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexwerte sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge sind die Daten im Berichtsjahr als vorläufig anzusehen. Für die Baujahrsgruppe bis 1949 werden keine Indexwerte veröffentlicht.



*) Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Anwendungsbeispiel:

Der Wert eines Grundstücks in der Stadt Bad Sachsa (Altkreis Osterode am Harz), bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Baujahr 1970), liegt im Jahr 2017 bei 130.000 €. Wie wäre der Wert im Jahr 2007 gewesen?

Index im Jahr 2017: 121

Index im Jahr 2007: 108

Umrechnung: $130.000 \text{ €} \times \frac{108}{121} = 116.033 \text{ €}$

Der gesuchte Grundstückswert im Jahr 2007 beträgt rd. 116.000 €

9.4.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

Die Ermittlung des Verkehrswertes für Ein- und Zweifamilienhäuser wird in der Sachverständigenpraxis häufig mit Hilfe des Sachwertverfahrens durchgeführt. Der Preis, der auf dem freien Grundstücksmarkt zu erzielen ist, entspricht grundsätzlich nicht dem errechneten Sachwert. Für eine marktkonforme Bewertung ist daher der ermittelte (vorläufige) Sachwert durch einen angemessenen und modellkonformen Anpassungsfaktor an die Marktverhältnisse anzupassen (Sachwertfaktor).

Zusätzlich werden auch Vergleichsfaktoren ermittelt, sie werden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor untersucht.

Als Ergänzung zu diesen Angaben ist die Ermittlung von Grundstückswerten im Internet eingerichtet. Diese unverbindliche Auskunft über das Preisniveau einer Immobilie basiert auf den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Vergleichsfaktoren. Mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Kalkulators** können Sie schnell und einfach nach Eingabe der Lage und der wesentlichen Objektkenndaten das Preisniveau für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, für Reihenhäuser/Doppelhaushälften und Wohnungseigentum abschätzen (Baujahre ab 1950).

Die Vergleichsfaktoren sowie die Immobilienpreiskalkulation dienen der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus und sollen dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen. Der so ermittelte Wert ersetzt kein Verkehrswertgutachten und kann nicht als Grundlage für eine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch verwendet werden.

9.4.4 Sachwertfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenüber gestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert und Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

Die allgemeine Berechnungsvorschrift zur Ableitung des Sachwertfaktors lautet:

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{„bereinigter Kaufpreis“}}{\text{„vorläufiger Sachwert“}}$$

Bei der Bereinigung des Kaufpreises sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Einzelfall zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zugrunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbstständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind.

Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i. d. R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z. B. abweichende Grundstücksfläche, sind diese durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt und liegen in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach/wenig) bis 15.000 € (aufwendig/umfangreich); sie betragen üblicherweise 3 % des vorläufigen Sachwertes (hier: ohne Außenanlagen und sonstige Anlagen).

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche
	x	Kostenkennwert der NHK 2010, ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten
	x	Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100)
	-	lineare Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, modifiziert gemäß Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz, u. a. für Hausanschlüsse, Befestigungen, Einfriedung, Gartenanlage und einfache Nebengebäude (je nach Standardstufe, Umfang, Alter und Zustand)
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

1. Der Sachwertfaktor ist (tlw.) von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
 - Von der Höhe des Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
 - Von der Lage des Objektes (Bodenrichtwertniveau und/oder regionale Unterschiede):
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen. Auch regional ist das Wertniveau unterschiedlich, als Lagemerkmal hat sich dementsprechend tlw. zusätzlich zur großräumigen Lage (z. B. Landkreis) auch die Bedeutung der Region (Gemeindebereiche) erwiesen.
 - Von der Restnutzungsdauer des Objektes (modifizierte Restnutzungsdauer nach SW-RL).
 - Vom Gebäudestandard des Objektes.
 - Von Modernisierungsmaßnahmen am Objekt (Modernisierungsgrad/Modernisierungspunkte nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie), z. B.:
 - < 2 Punkte = nicht modernisiert,
 - 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung,
 - 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad,
 - 13 Punkte = überwiegend modernisiert.Der Sachwertfaktor berücksichtigt die üblichen kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung. Ein abweichender objektspezifischer Modernisierungsgrad ist gegebenenfalls zusätzlich zu würdigen.
2. Das Diagramm des Sachwertfaktors zeigt den ermittelten Wert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zugrunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen sind eine besondere Prüfung und eine Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher ggf. modernisierter Zustand entsprechend der Standardstufe erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahren ab 1950 aus einem längeren Zeitraum ausgewertet. Für den Bereich des Landkreises Göttingen wurden auch Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr bis 1949 ermittelt.

Es wurden mögliche Abhängigkeiten von mehreren Merkmalen untersucht: z. B. Kaufzeitpunkt, Baujahr, vorläufiger Sachwert, Region, Bodenrichtwert, Standardstufe, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer. Die zeitliche Entwicklung der vorläufigen Sachwerte und Kaufpreise ist berücksichtigt, die ermittelten vorläufigen Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein Bezugsobjekt im Berichtsjahr 2019. Der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) ergibt sich in Abhängigkeit von den Lagemerkmalen und der Höhe des Sachwertes. Zusätzlich sind ggf. ermittelte Korrekturfaktoren abgebildet. Eine Interpolation der Werte und Faktoren ist zulässig.

Anmerkungen:

Die Sachwertfaktoren berücksichtigen die üblichen kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (Modernisierungsgrad 4 Punkte gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie). Als Beispiel für typische Instandhaltungen/Modernisierungen sind Fenster/Türen, Leitungssysteme, Heizungsanlage und Bäder zu nennen, der Ausführungszeitpunkt der Maßnahmen ist zu berücksichtigen.

Ein abweichender objektspezifischer Modernisierungsgrad (z. B. weitere zeitnahe Modernisierungen) ist gegebenenfalls zusätzlich zu würdigen.

Objekte, für die aufgrund eines stark vernachlässigten Unterhaltungszustands oder vorhandener Baumängel/Bauschäden ein sehr niedriger Kaufpreis (bereits unter dem Bodenwert des Grundstücks) erzielt wurde, sind in die Ermittlung der Sachwertfaktoren nicht eingeflossen.

Die Sachwertfaktoren werden nachfolgend für die einzelnen Bereiche im Berichtsgebiet dargestellt.

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Bezugsgröße aus der Grafik (Tabelle) zu entnehmen. Der Basiswert ist ggf. um die Korrekturfaktoren zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren.

Anwendungsbeispiel:

Wie hoch ist der Sachwert für ein freistehendes Einfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Lage:	Bad Harzburg (Landkreis Goslar)
vorläufiger Sachwert:	225.000 €
Bodenrichtwert:	80 €/m ²
Standardstufe:	3,0

Ausgehend vom Sachwertfaktor für die Lage (hier entsprechend der Region, Lage GS 02) beträgt der in der Grafik auf Seite 119 abgelesene Wert für den Sachwertfaktor 0,86.

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:

Korrekturfaktor Bodenrichtwert:	1,08
Korrekturfaktor Standardstufe:	1,09

Der Wert des Objektes ergibt sich damit wie folgt:

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	x	Korrekturfaktoren	=	
225.000 €	x	0,86	x	1,08 x 1,09	=	227.788 €.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt rd. 230.000 €.

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. überdurchschnittliche Bauschäden) wäre noch eine entsprechende Wertanpassung anzubringen.

9.4.4.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 260 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

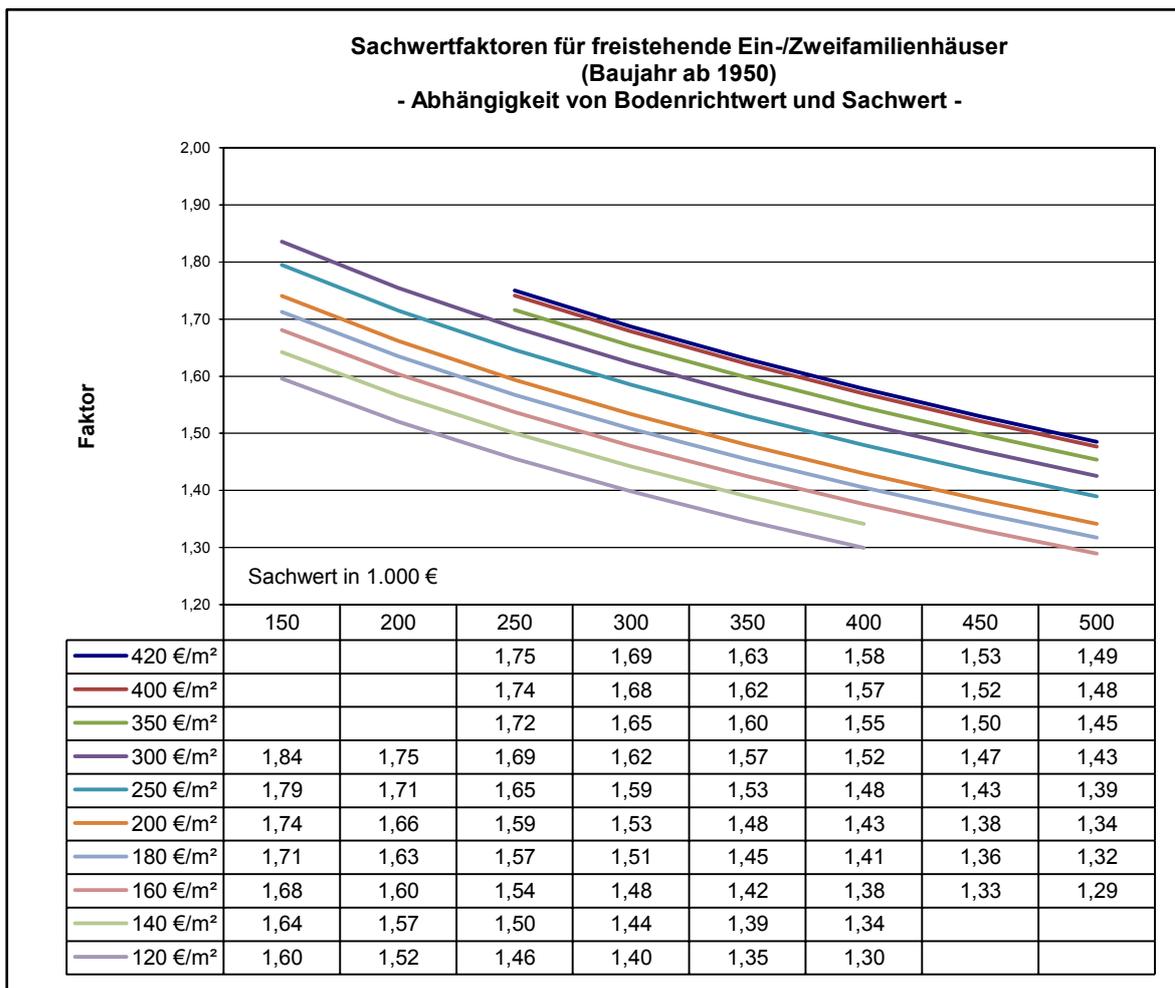
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017	2019
Baujahr	1950 - 2014	1968	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	16 Jahre - 66 Jahre	27 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	127.000 € - 515.000 €	289.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	90 €/m ² - 420 €/m ²	180 €/m ²	entsprechend Grafik
Standardstufe	2,0 - 3,5	2,5	2,5

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage (Bodenrichtwert gemäß Richtwertkarte) zu entnehmen.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Standardstufe ist der Korrekturfaktor aus der entsprechenden Tabelle zu ermitteln. Der Basiswert ist um den sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren.

Die Anwendung ist auf Seite 107 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe		
Standardstufe	2,0 bis 2,4	2,5 bis 3,5
Korrekturfaktor	0,87	1,00

9.4.4.2 Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949, freistehend und angebaut)

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 328 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

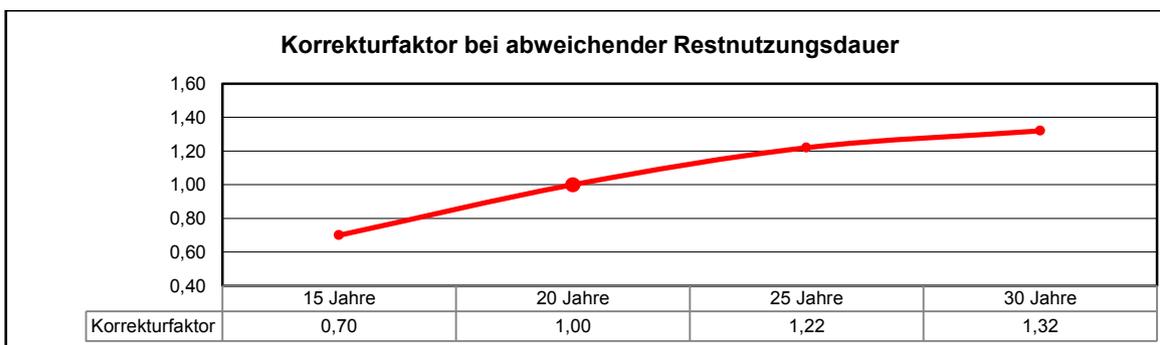
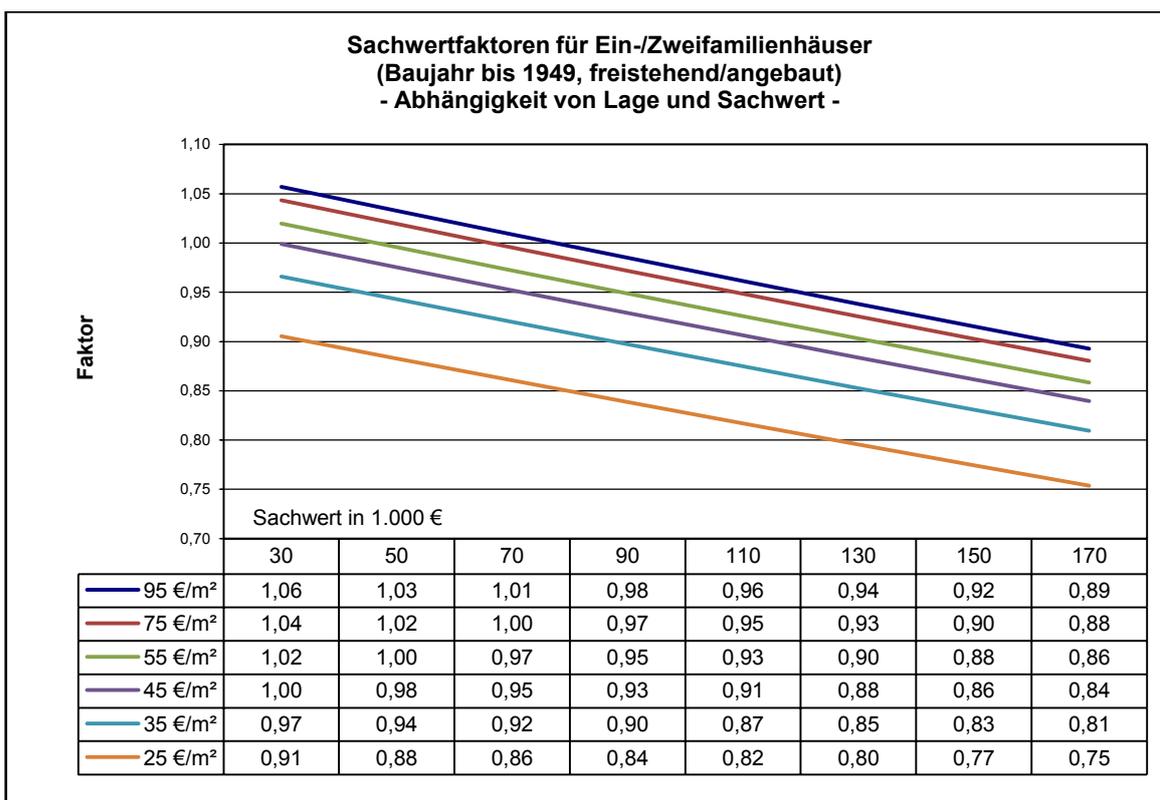
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2014 - 2019	2016	2019
Baujahr	bis 1949	---	Einfluss nicht nachweisbar
Stellung des Hauses	freistehend und angebaut		Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	11 Jahre - 30 Jahre	19 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	25.000 € - 214.000 €	102.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	22 €/m ² - 110 €/m ²	40 €/m ²	entsprechend Grafik
Standardstufe	1,3 - 3,0	2,0	Einfluss nicht nachweisbar

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage (Bodenrichtwert gemäß Richtwertkarte) zu entnehmen.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Restnutzungsdauer (modifiziert gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie) ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Diagramm zu ermitteln. Der Basiswert ist um den sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren.

Die Anwendung ist auf Seite 107 beschrieben.

Landkreis Göttingen – Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



Landkreis Göttingen – Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr 1950 bis 1979)

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 447 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

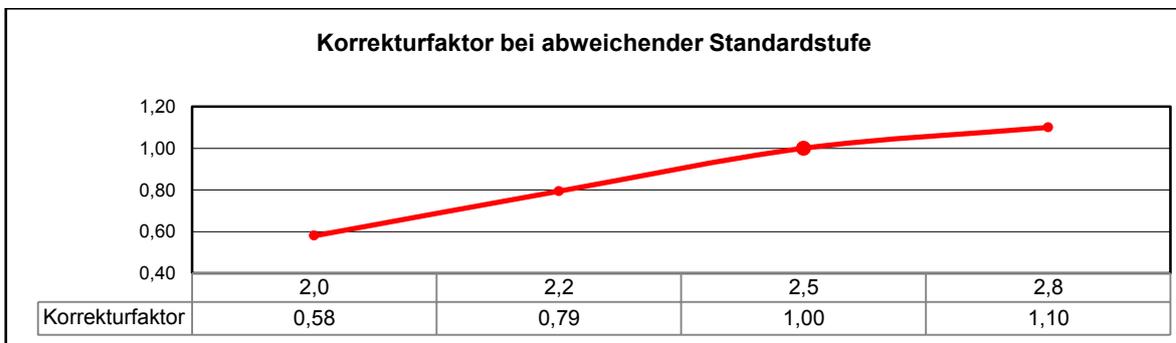
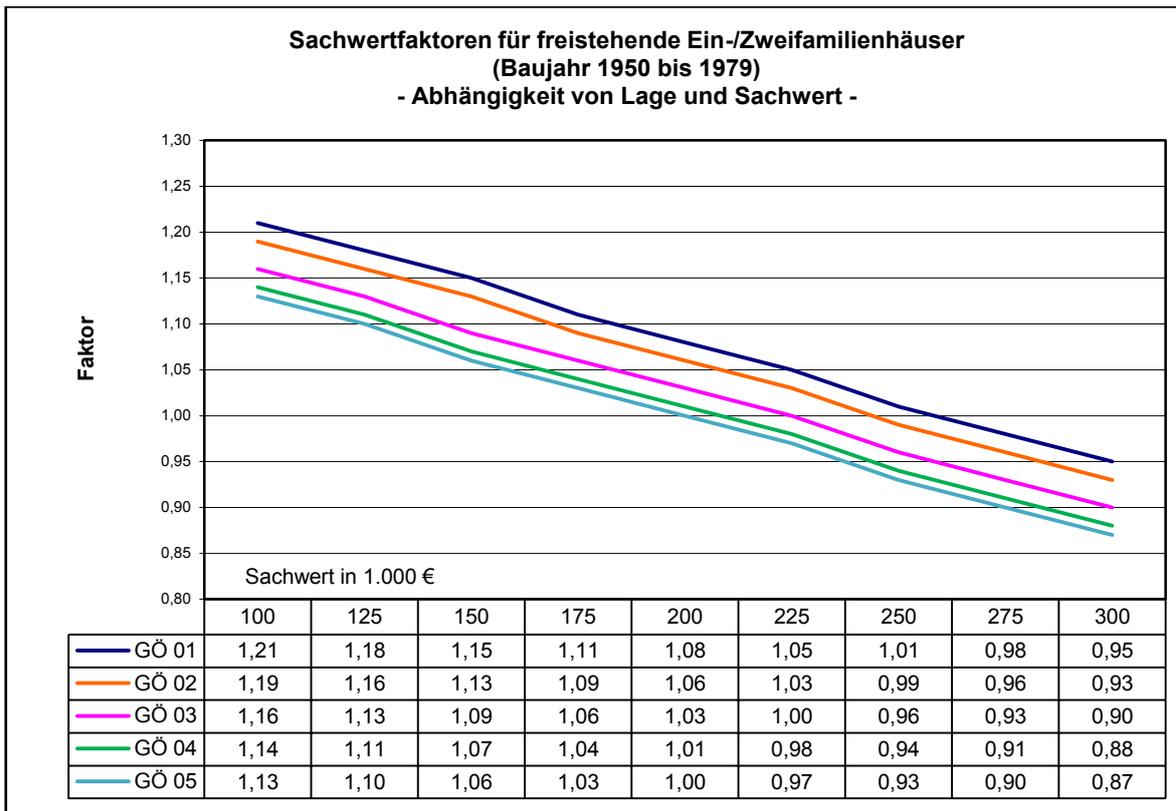
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017	2019
Baujahr	1950 - 1979	1965	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	15 Jahre - 43 Jahre	26 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	53.000 € - 315.000 €	178.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	22 €/m ² - 145 €/m ²	65 €/m ²	Einfluss nicht nachweisbar
Standardstufe	2,0 - 2,8	2,4	2,5

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage zu entnehmen (Zuordnung der Orte/Bereiche siehe Seite 95).

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Standardstufe ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Diagramm zu ermitteln. Der Basiswert ist um den sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren.

Die Anwendung ist auf Seite 107 beschrieben.

Landkreis Göttingen – Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1980)

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 219 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

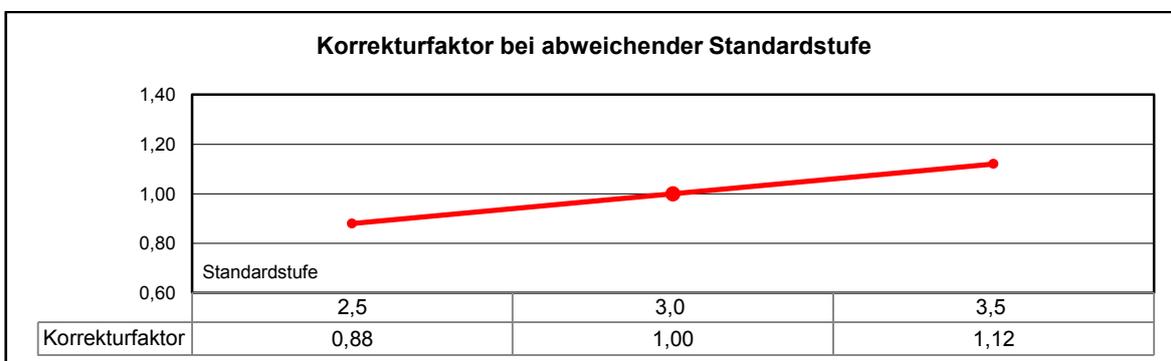
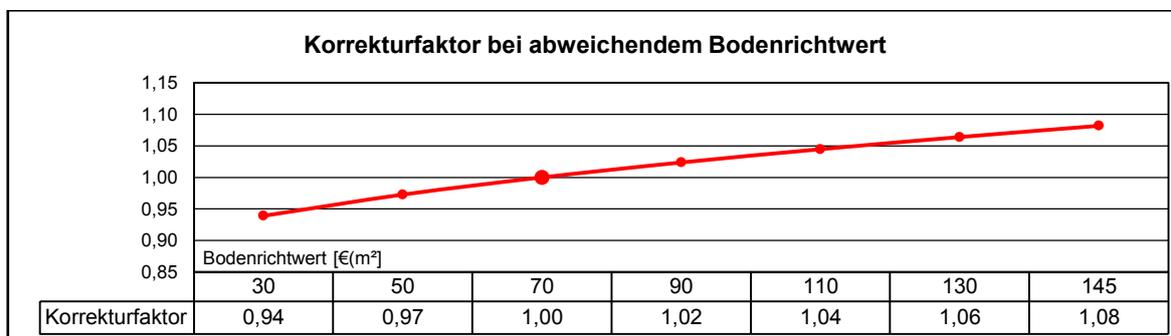
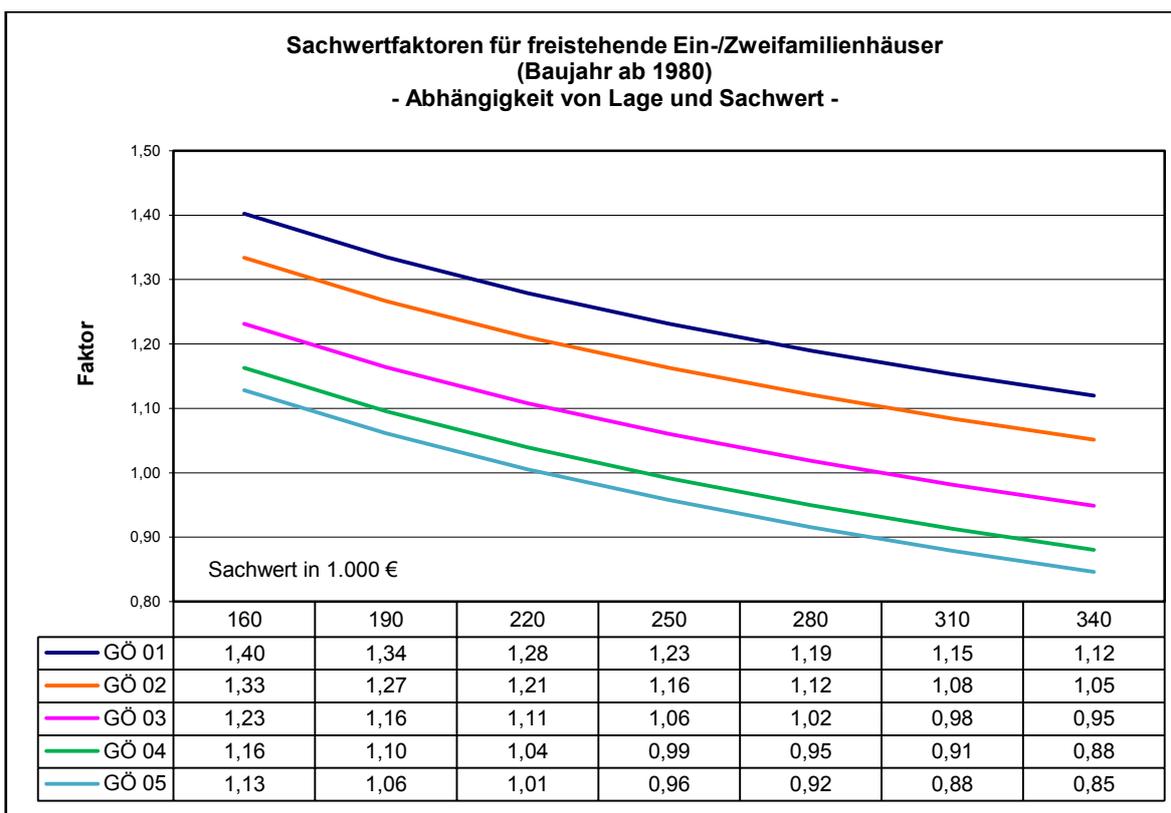
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017	2019
Baujahr	1980 - 2015	1996	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 67 Jahre	50 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	153.000 € - 569.000 €	275.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	22 €/m ² - 145 €/m ²	68 €/m ²	70 €/m ²
Standardstufe	2,2 - 3,5	3,0	3,0

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage zu entnehmen (Zuordnung der Orte/Bereiche siehe Seite 95).

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich des Bodenrichtwertes und der Standardstufe sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln. Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren.

Die Anwendung ist auf Seite 107 beschrieben.

Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



9.4.4.3 Landkreis Göttingen – Altkreis Osterode am Harz**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)**

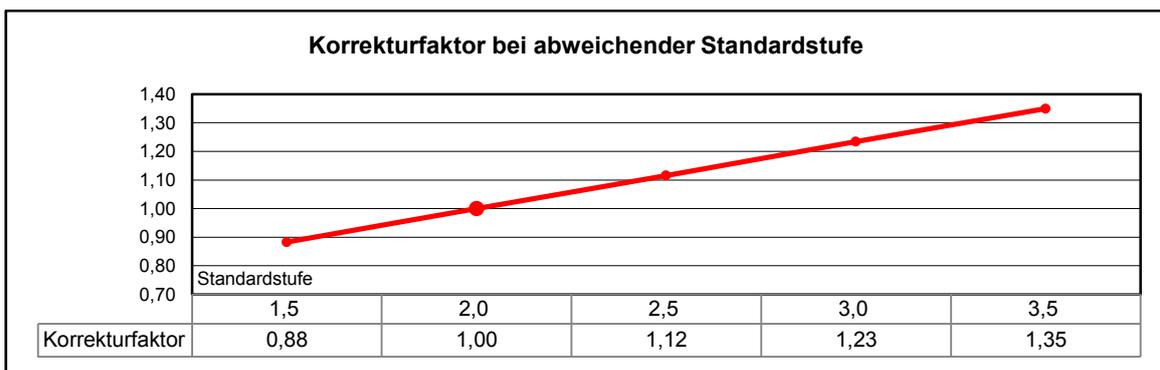
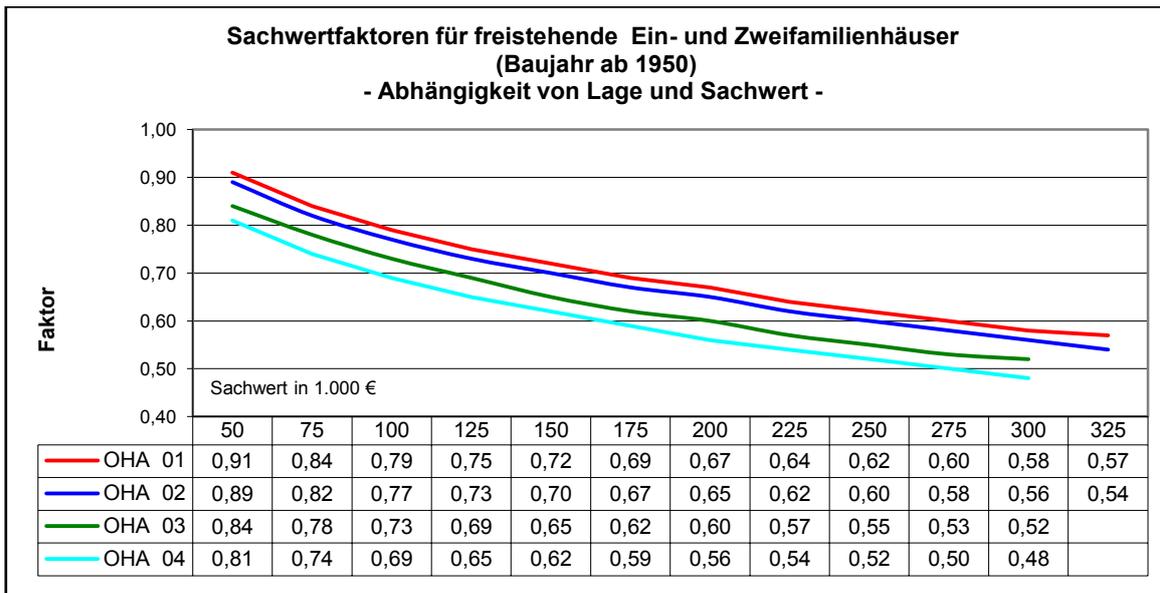
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 236 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2016- 2019	2017	2019
Baujahr	1950 - 2012	1969	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	12 Jahre - 69 Jahre	31 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	41.000 € - 395.000 €	159.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	10 €/m ² - 79 €/m ²	35 €/m ²	Einfluss nicht nachweisbar
Standardstufe	1,5 - 4,0	2,0	2,0

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage zu entnehmen (Zuordnung der Orte/Bereiche siehe Seite 96).

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Standardstufe ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Diagramm zu ermitteln. Der Basiswert ist um den sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 107 beschrieben.

Landkreis Göttingen – Altkreis Osterode am Harz



9.4.4.4 Landkreis Goslar

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)

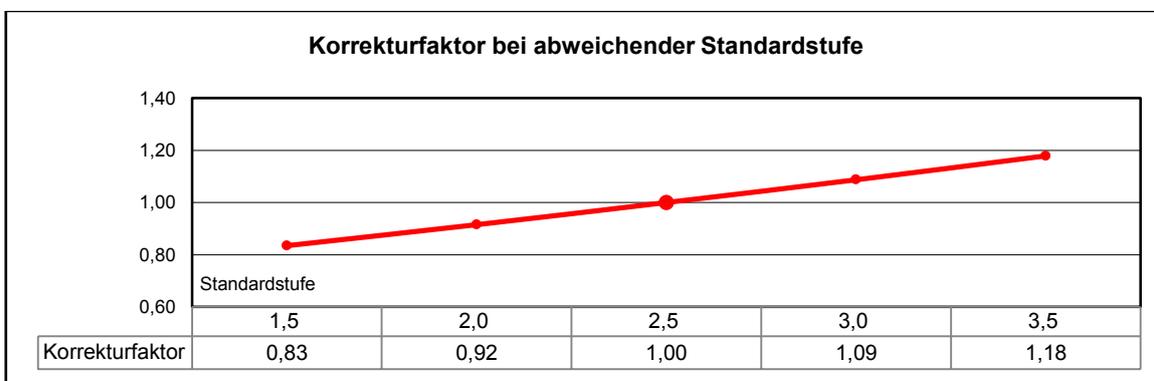
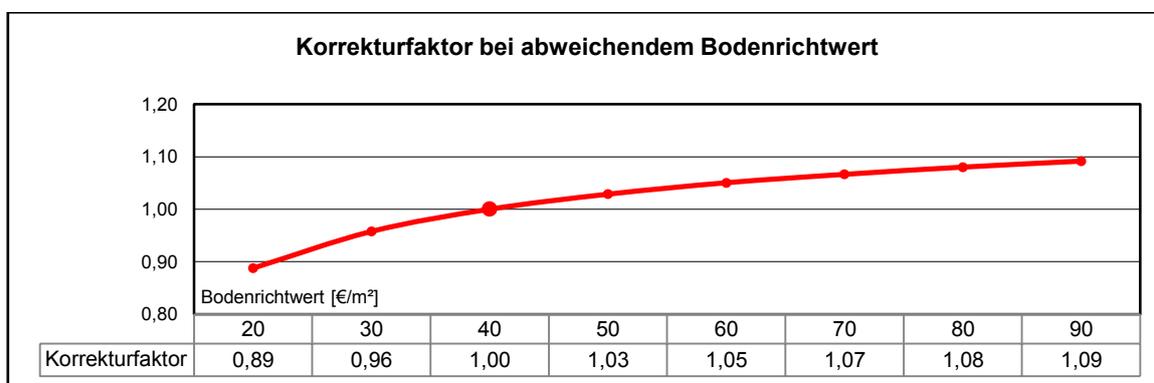
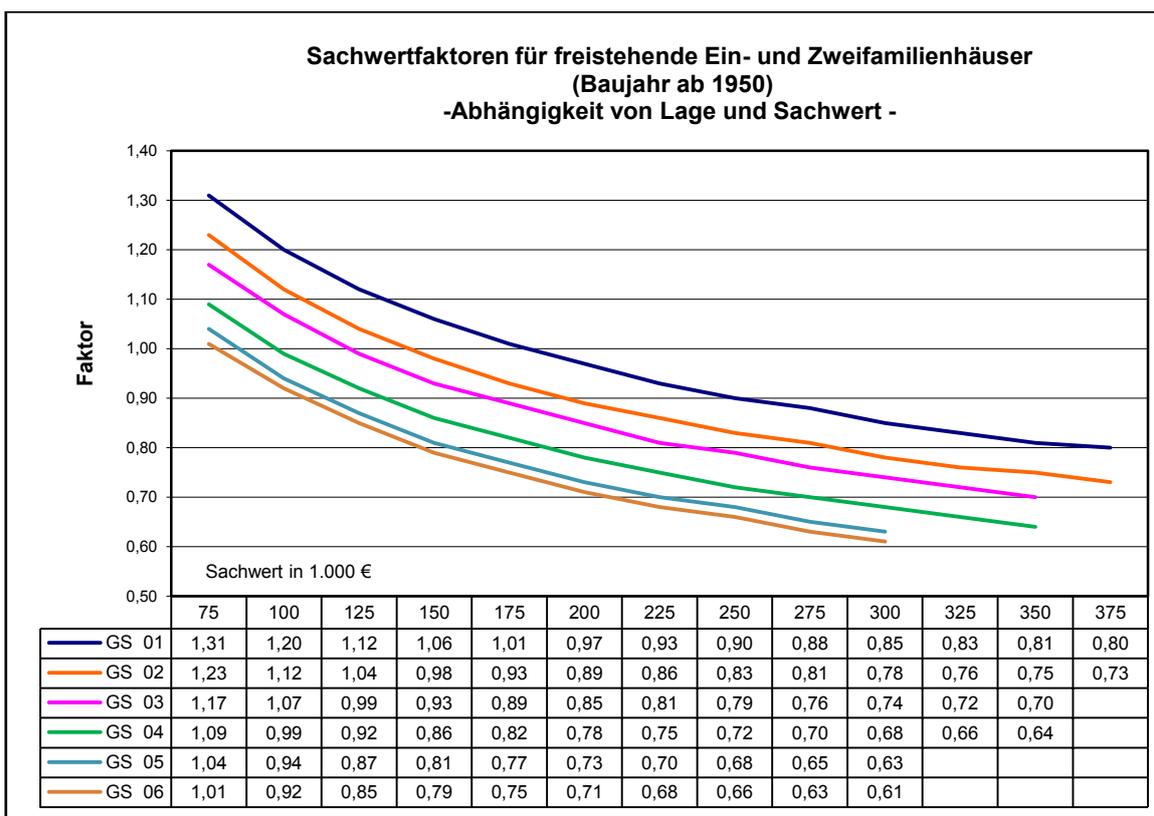
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 352 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2016 - 2019	2017	2019
Baujahr	1950 – 2016	1972	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	12 Jahre - 67 Jahre	32 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	70.000 € - 436.000 €	190.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	16 €/m ² - 135 €/m ²	46 €/m ²	40 €/m ²
Standardstufe	1,5 - 4,0	2,5	2,5

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage zu entnehmen (Zuordnung der Orte/Bereiche siehe Seite 97).

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich des Bodenrichtwertes und der Standardstufe sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln. Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 107 beschrieben.

Landkreis Goslar



9.4.4.5 Landkreis Holzminden

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)

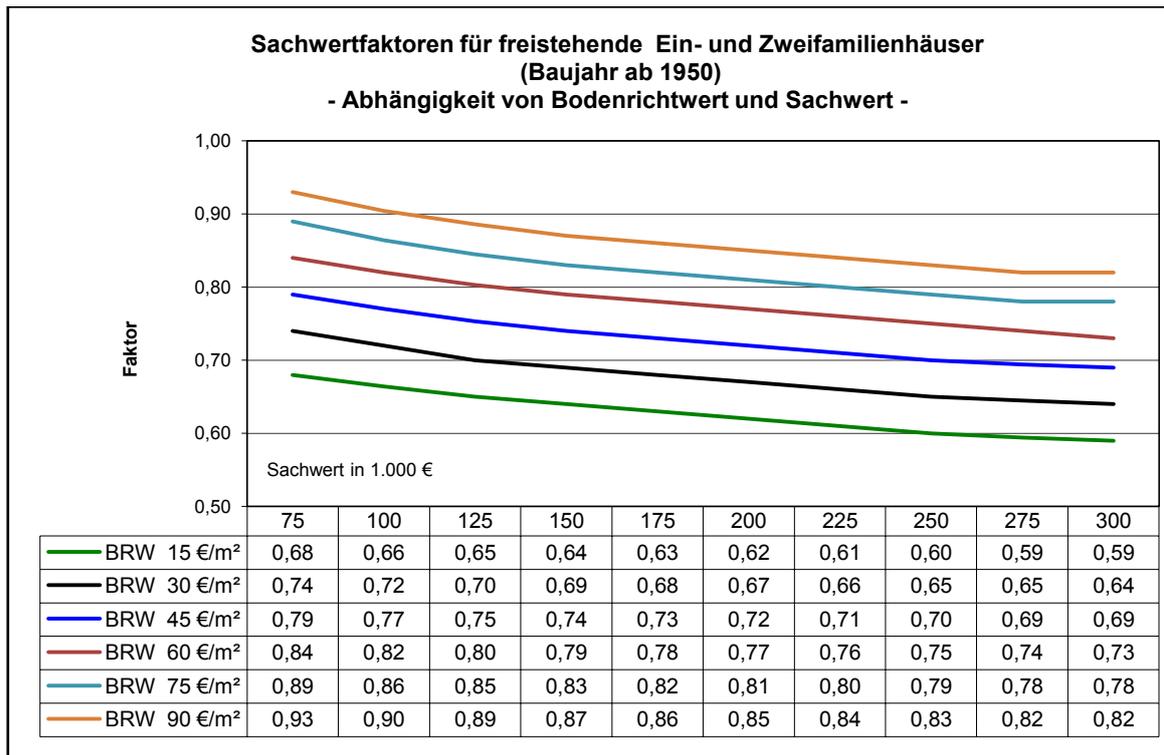
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 444 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017	2019
Baujahr	1950 - 2006	1967	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	13 Jahre - 60 Jahre	26 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	48.000 € - 462.000 €	162.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	10 €/m ² - 115 €/m ²	44 €/m ²	entsprechend Grafik
Standardstufe	1,6 - 3,5	2,1	Einfluss nicht nachweisbar

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage (Bodenrichtwert gemäß Richtwertkarte) zu entnehmen.

Anschließend ist der entsprechende Basiswert mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren.

Landkreis Holzminden



9.4.4.6 Landkreis Northeim**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)**

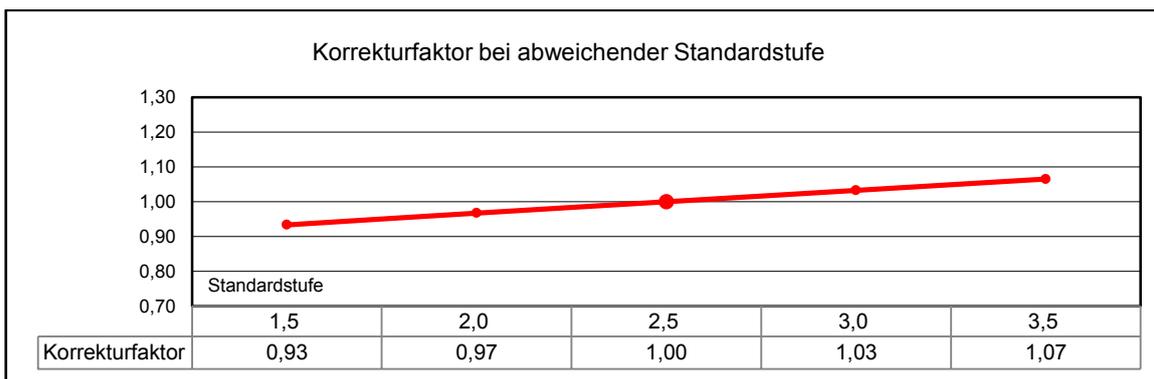
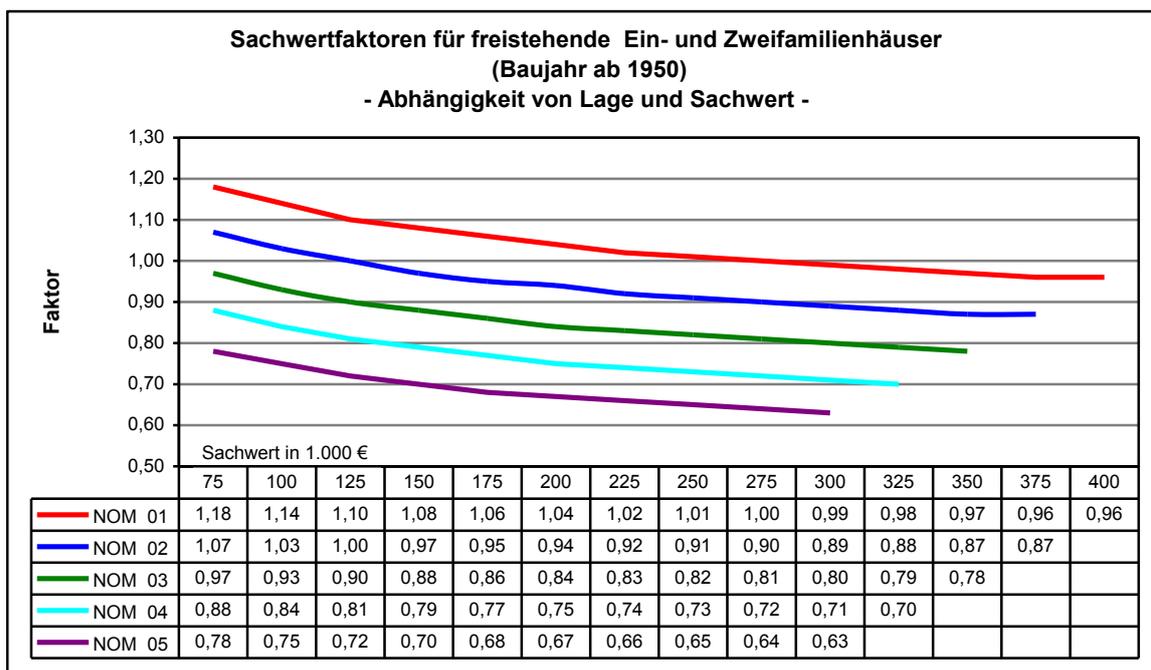
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 360 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2016 - 2019	2017	2019
Baujahr	1950 - 2014	1971	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	13 Jahre - 66 Jahre	29 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	68.000 € - 409.000 €	173.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	17 €/m ² - 106 €/m ²	42 €/m ²	Einfluss nicht nachweisbar
Standardstufe	1,5 - 4,0	2,5	2,5

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage zu entnehmen (Zuordnung der Orte/Bereiche siehe Seite 98).

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich des Bodenrichtwertes und der Standardstufe ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Diagramm zu ermitteln. Der Basiswert ist um den sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 107 beschrieben.

Landkreis Northeim



9.4.5 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor untersucht.

Als Vergleichsfaktor wird der

Grundstückswert / Wohnfläche

eingeführt.

Der auf die Wohnfläche bezogene Grundstückswert (Kaufpreis für das bebaute Grundstück) ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern die wichtigste Bezugsgröße, wenn man unterschiedliche Objekte wertmäßig vergleichen und beurteilen möchte. Das selektierte Kaufpreismaterial wurde auf Abhängigkeiten von folgenden Merkmalen untersucht:

Kaufzeitpunkt	Die Vergleichsobjekte sind in einem Zeitraum von mehreren Jahren verkauft worden. In diesem Zeitraum haben sich die Preise verändert. Die Entwicklung wurde untersucht und die Kaufpreise entsprechend auf den aktuellen Bezugsstichtag umgerechnet.
Bodenrichtwert	Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Boden- und Lagewert für einen Bereich, in dem im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein für die örtlichen Verhältnisse typisches Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone und einen bestimmten Stichtag. Es wird der aktuelle Bodenrichtwert (ohne Umrechnungen) berücksichtigt.
Lagebereich	Ein- und Zweifamilienhäuser gleicher Qualität erzielen trotz gleichen Wertniveaus für das unbebaute Grundstück (Bodenrichtwert) je nach Lage tlw. unterschiedliche Kaufpreise. Daher ist die räumliche Lage des Wertermittlungsobjekts eine wichtige Einflussgröße. Der Gutachterausschuss hat für die einzelnen Lagebereiche mit jeweils gleichen Wertverhältnissen (Preisniveau und Preisentwicklung) zusätzliche Wertfaktoren ermittelt. In Abschnitt 9.3 (ab Seite 94) sind in den Listen die einzelnen Orte aufgeführt, in Klammern ist der zugehörige Lagebereich angegeben, z. B. Northeim (NOM 01).
Baujahr	Das Baujahr beschreibt die in der Bauweise und im Alter bedingten Unterschiede der in der Stichprobe vorhandenen Gebäude. Es wird vom originären Baujahr ausgegangen, der Modernisierungsgrad und daraus resultierende Änderungen der wirtschaftlichen/modifizierten Restnutzungsdauer werden im Regressionsansatz berücksichtigt.
Modernisierungen	Modernisierungsmaßnahmen am Objekt werden mit Modernisierungspunkten nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie erfasst, der Modernisierungsgrad wird z. B. wie folgt beschrieben: <ul style="list-style-type: none"> < 2 Punkte = nicht modernisiert, 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad, 13 Punkte = überwiegend modernisiert.
Wohnfläche	Die Wohnfläche beschreibt in dieser Untersuchung die Größe der Häuser. Die Wohnflächenpreise sind bei Objekten mit größerer Wohnfläche niedriger als bei Objekten mit geringerer Wohnfläche.
Grundstücksfläche	Eine größere Grundstücksfläche führt zu einem höheren Vergleichsfaktor. Der Bodenwert des Grundstücks ist im Vergleichsfaktor enthalten.
Sonstige Merkmale	Die Ergebnisse der Regressionsanalyse werden nachfolgend in zum Teil verkürzter Weise dargestellt. Die weiteren statistisch nachweisbaren wertbeeinflussenden Merkmale wurden mit mittleren bzw. überwiegend vorkommenden Werten berücksichtigt. Kaufpreise mit abweichenden Merkmalen wurden ggf. normiert, d. h., der Preis wurde auf die typischen Merkmale umgerechnet.
Typisches Objekt	Das typische Objekt hinsichtlich Ausstattung/Qualität ist in diesem Marktbericht wie folgt definiert: massive Bauweise, Vollkeller, Zentralheizung, Isolierverglasung. Die baujahrstypische Ausstattung und kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (entspricht 4 Modernisierungspunkten) werden unterstellt.

9.4.5.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949, freistehend und angebaut)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 166 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2019	2016
Baujahr	1670 - 1939	1926
Wohnfläche	63 m ² - 275 m ²	131 m ²
Grundstücksgröße	101 m ² - 1.396 m ²	458 m ²
Bodenrichtwert	83 €/m ² - 420 €/m ²	180 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	bis 1949
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Modifizierte Restnutzungsdauer	20 Jahre
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	500 m ²
Bodenrichtwert	200 €/m ²
Stellung des Hauses	freistehend / angebaut
Bauweise	massiv / Fachwerk
Unterkellerung	voll
Garage, typ. Nebengebäude	vorhanden (einmal)

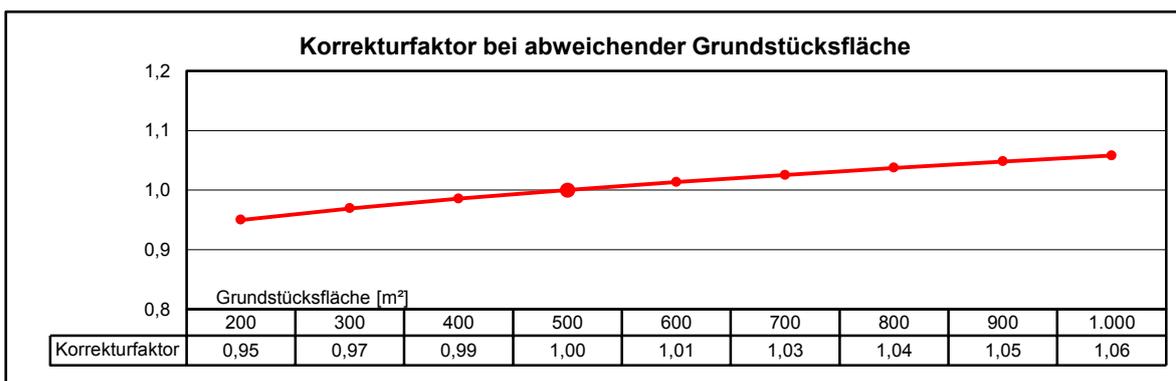
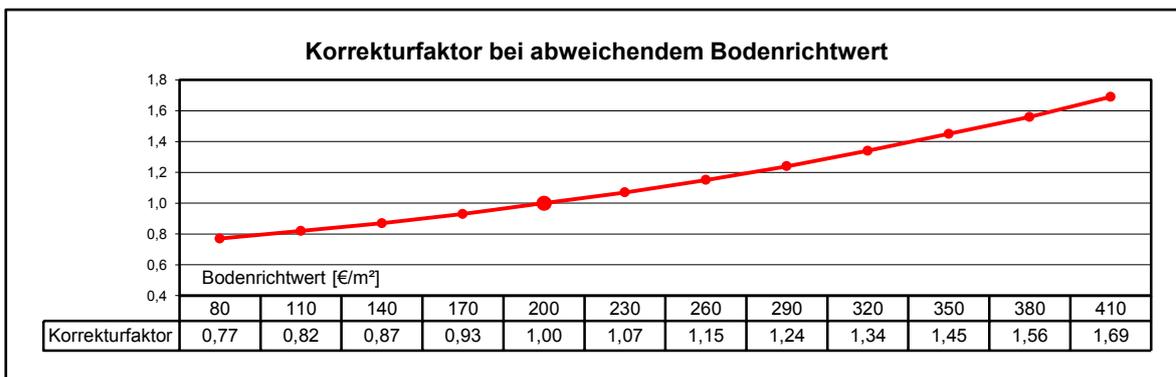
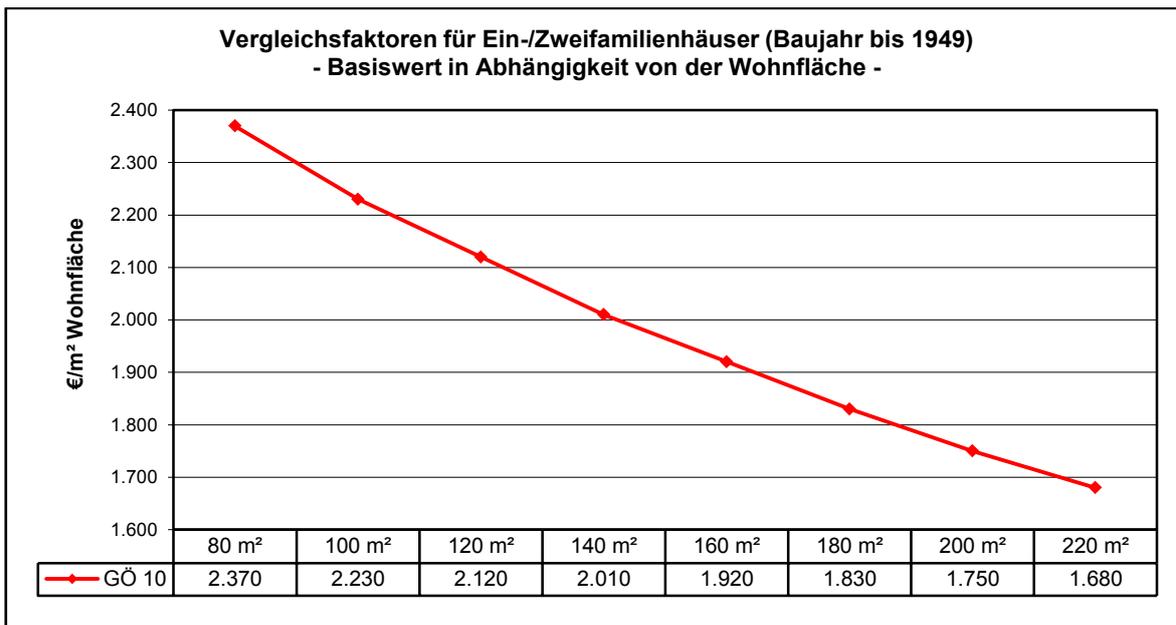
Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für die Wohnfläche zu entnehmen.

Anmerkungen: Das Baujahr ist keine signifikante Einflussgröße. Das ist dadurch zu erklären, dass bei älteren Gebäuden i. d. R. Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die (modifizierte/wirtschaftliche) Restnutzungsdauer von Gebäuden ergibt sich unter Berücksichtigung der Zustandsmerkmale, insbesondere von durchgeführten Modernisierungen und durchgreifenden Instandsetzungen. Hierbei spielt auch der Zeitpunkt der Maßnahmen eine Rolle.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln. Eine Korrektur bei abweichender modifizierter Restnutzungsdauer (30 Jahre) ist aus der entsprechenden Tabelle zu entnehmen.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 125 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



Korrekturfaktor bei abweichender modifizierter Restnutzungsdauer (gemäß SW-RL)		
Modifizierte Restnutzungsdauer (Gebäudealter ≥ 70 Jahre)	20 Jahre	30 Jahre
Korrekturfaktor	1,00	1,34

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 280 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	1950 - 2014	1969
Wohnfläche	74 m ² - 255 m ²	156 m ²
Grundstücksgröße	292 m ² - 1.380 m ²	744 m ²
Bodenrichtwert	90 €/m ² - 420 €/m ²	180 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

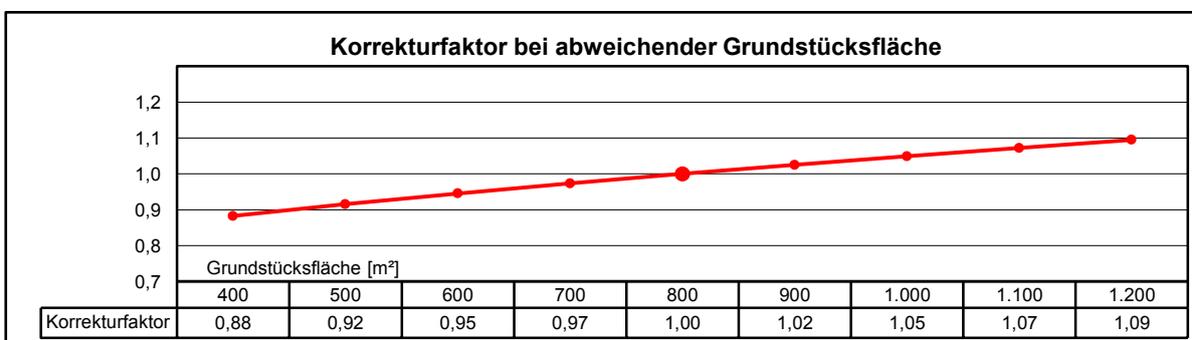
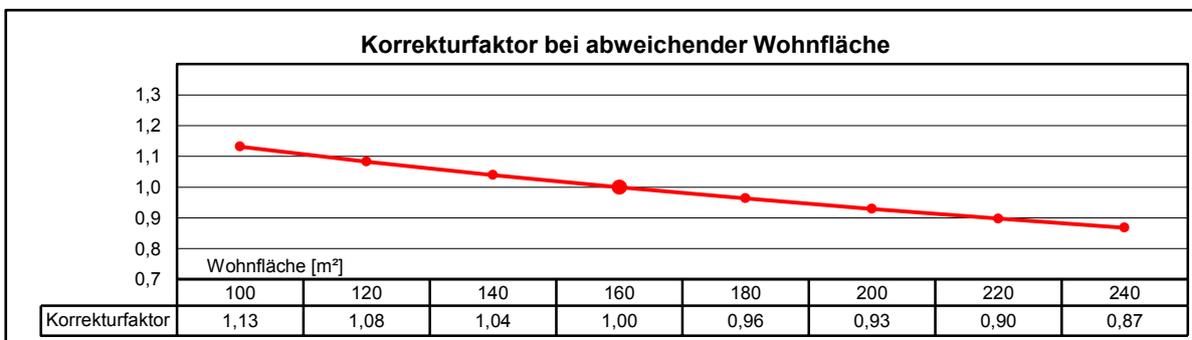
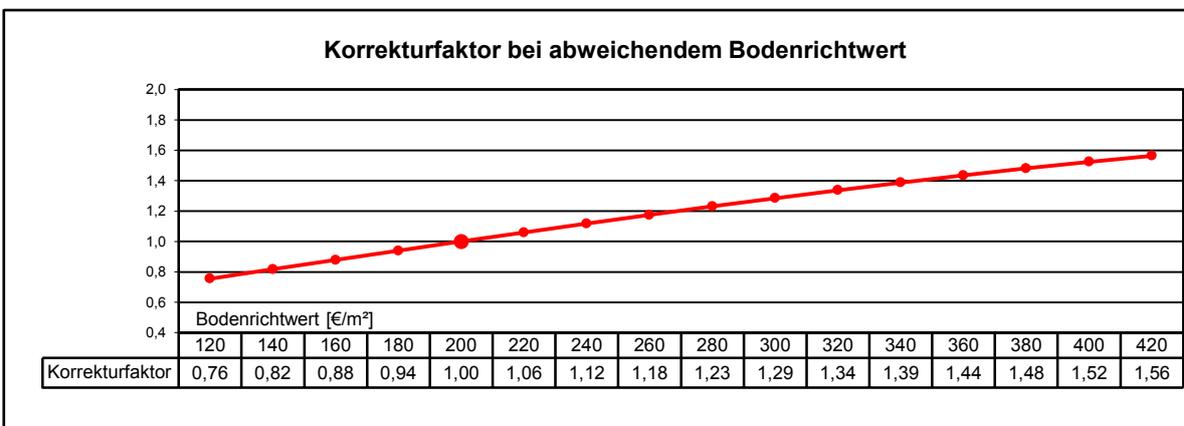
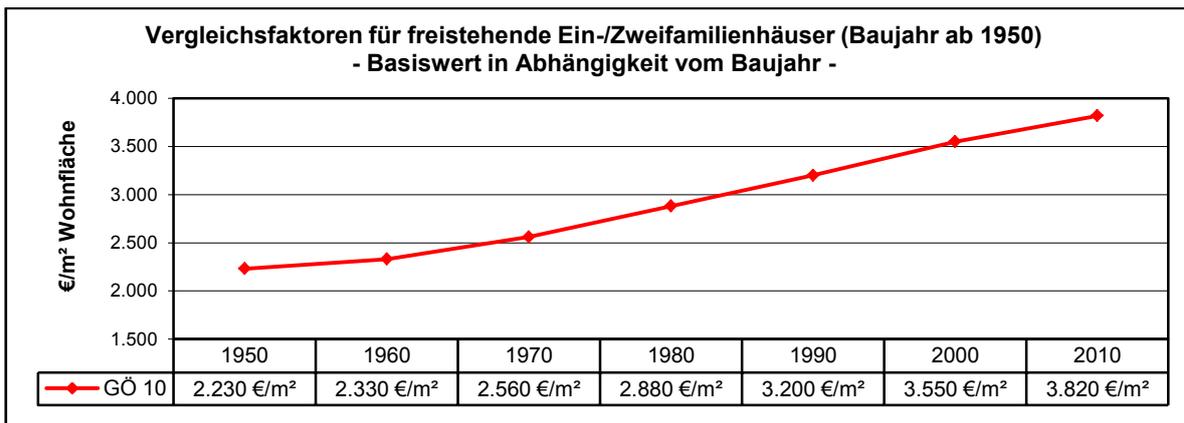
Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	1970
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwert	200 €/m ²
Stellung des Hauses	freistehend
Bauweise	massiv
Unterkellerung	voll
Garage	vorhanden (eine)

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für das entsprechende Baujahr zu entnehmen.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 125 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



9.4.5.2 Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949, freistehend und angebaut)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 316 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2019	2016
Baujahr	bis 1949	---
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 30 Jahre	19 Jahre
Wohnfläche	61 m ² - 260 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	202 m ² - 1.794 m ²	607 m ²
Bodenrichtwert	22 €/m ² - 145 €/m ²	38 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	bis 1949
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Modifizierte Restnutzungsdauer	20 Jahre
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	600 m ²
Bodenrichtwert	40 €/m ²
Stellung des Hauses	freistehend / angebaut
Bauweise	massiv / Fachwerk
Unterkellerung	voll
Garage, typ. Nebengebäude	vorhanden (einmal)

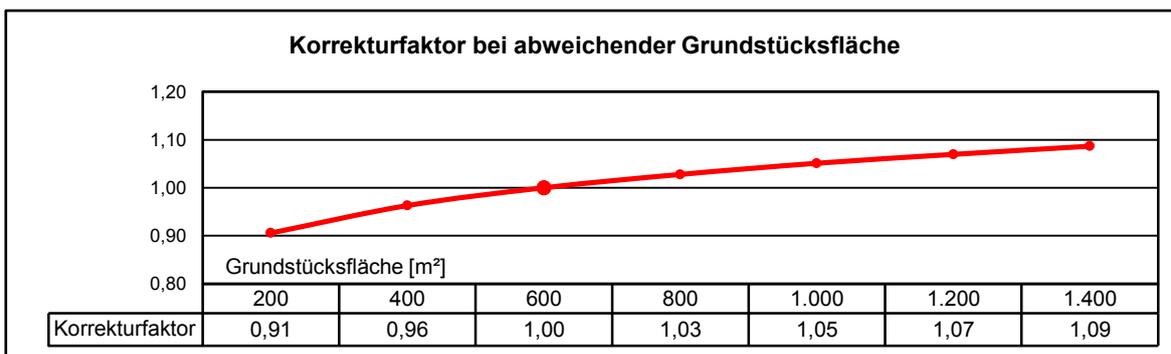
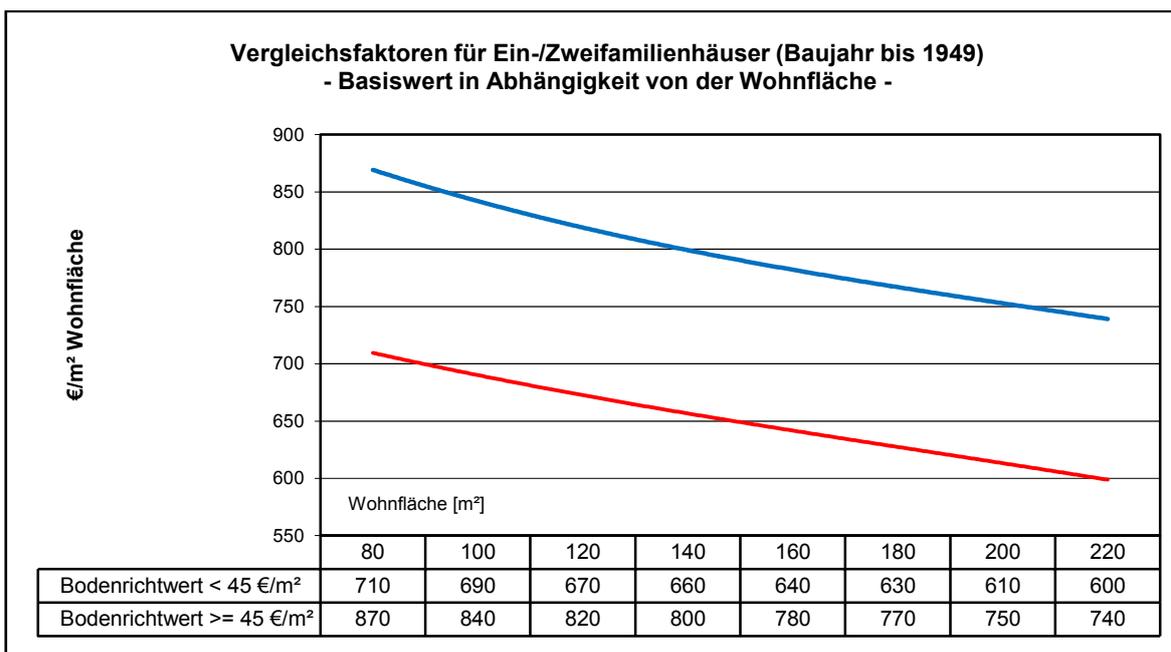
Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert entsprechend dem Lagebereich (Bodenrichtwertniveau) und der Wohnfläche zu entnehmen.

Anmerkungen: Das Baujahr ist keine signifikante Einflussgröße. Das ist dadurch zu erklären, dass bei älteren Gebäuden i. d. R. Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die (modifizierte/wirtschaftliche) Restnutzungsdauer von Gebäuden ergibt sich unter Berücksichtigung der Zustandsmerkmale, insbesondere von durchgeführten Modernisierungen und durchgreifenden Instandsetzungen. Hierbei spielt auch der Zeitpunkt der Maßnahmen eine Rolle.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Grundstücksgröße und der modifizierten Restnutzungsdauer sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen bzw. Tabellen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 125 beschrieben.

Landkreis Göttingen - Altkreis Göttingen ohne Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf



Korrekturfaktor bei abweichender modifizierter Restnutzungsdauer (gemäß SW-RL)

Modifizierte Restnutzungsdauer (Gebäudealter ≥ 70 Jahre)	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
Korrekturfaktor	0,39	0,76	1,00	1,33	1,73

Landkreis Göttingen - Altkreis Göttingen ohne Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 557 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2019	2017
Baujahr	1950 - 2015	1972
Wohnfläche	84 m ² - 240 m ²	148 m ²
Grundstücksgröße	297 m ² - 1.539 m ²	803 m ²
Bodenrichtwert	22 €/m ² - 145 €/m ²	66 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	1970
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwert	60 €/m ²
Stellung des Hauses	freistehend
Bauweise	massiv
Unterkellerung	voll
Garage	vorhanden (eine)

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert entsprechend dem Lagebereich und dem Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen zu den Bereichen und die Zuordnung der Orte/Bereiche sind auf den Seiten 94 und 95 zu finden.

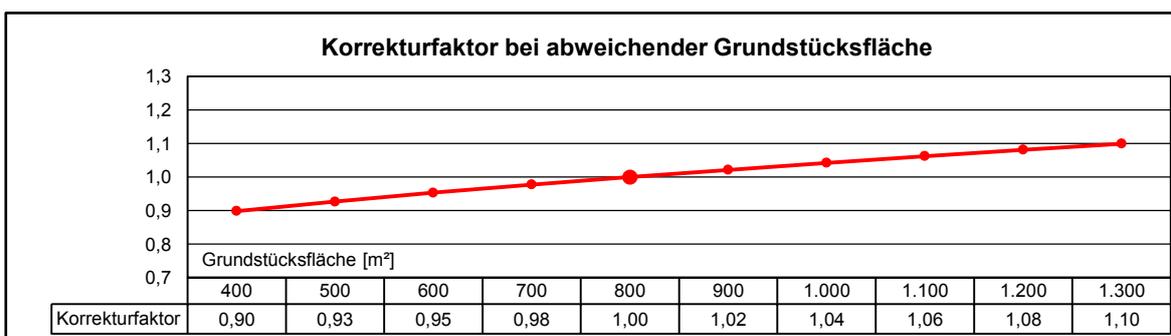
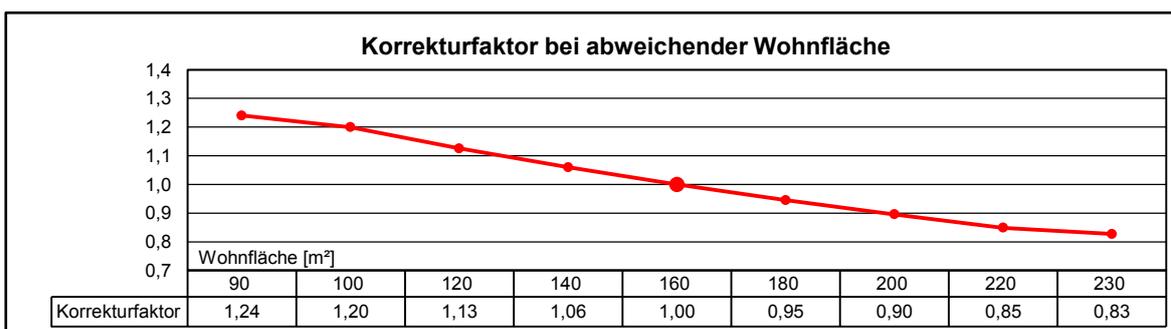
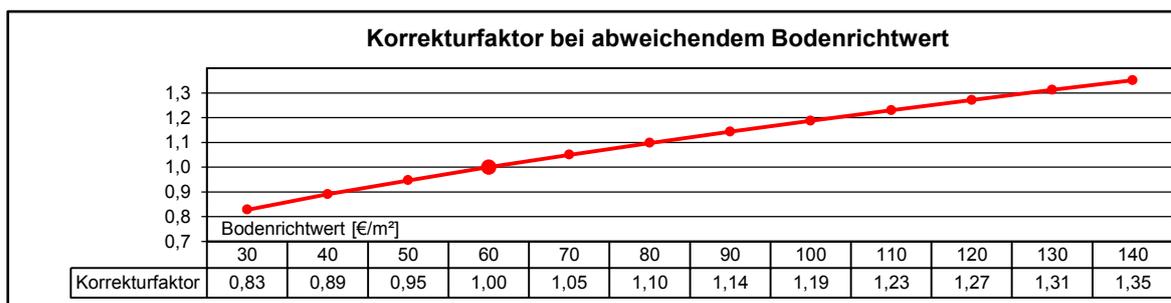
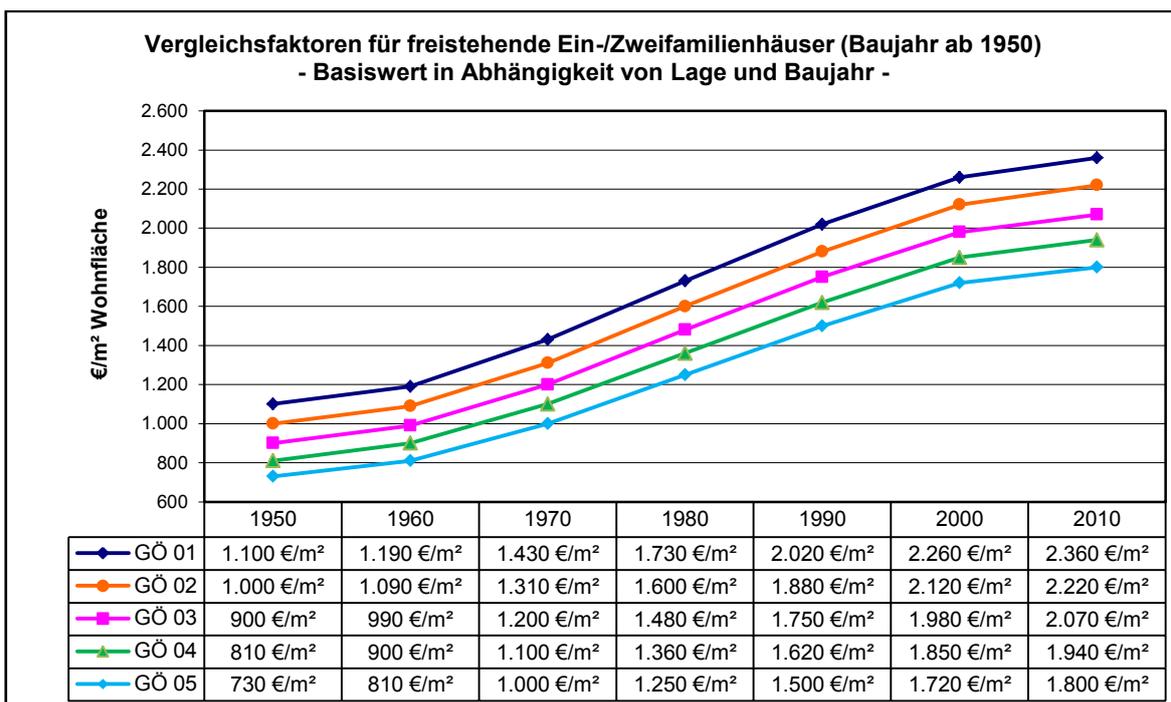
Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 125 beschrieben.

Hinweis für Ein- und Zweifamilienhäuser in Fertigbauweise (Fertighäuser leichter Bauart):

Im Landkreis Göttingen (Altkreis) liegt das allgemeine Preisniveau für ansonsten vergleichbare Ein- und Zweifamilienhäuser in Fertigbauweise (freistehende Fertighäuser leichter Bauart) im Vergleich zur konventionellen massiven Bauweise im Mittel um 14 % niedriger.

Landkreis Göttingen - Altkreis ohne Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf



9.4.5.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949, freistehend und angebaut)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 250 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	bis 1949	----
Wohnfläche	74 m ² - 249 m ²	160 m ²
Grundstücksgröße	208 m ² - 1.957 m ²	851 m ²
Bodenrichtwert	11 €/m ² - 90 €/m ²	31 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

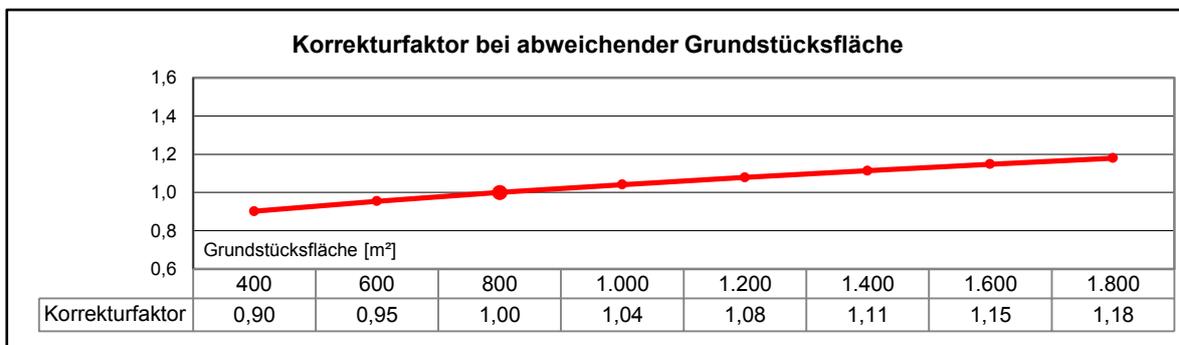
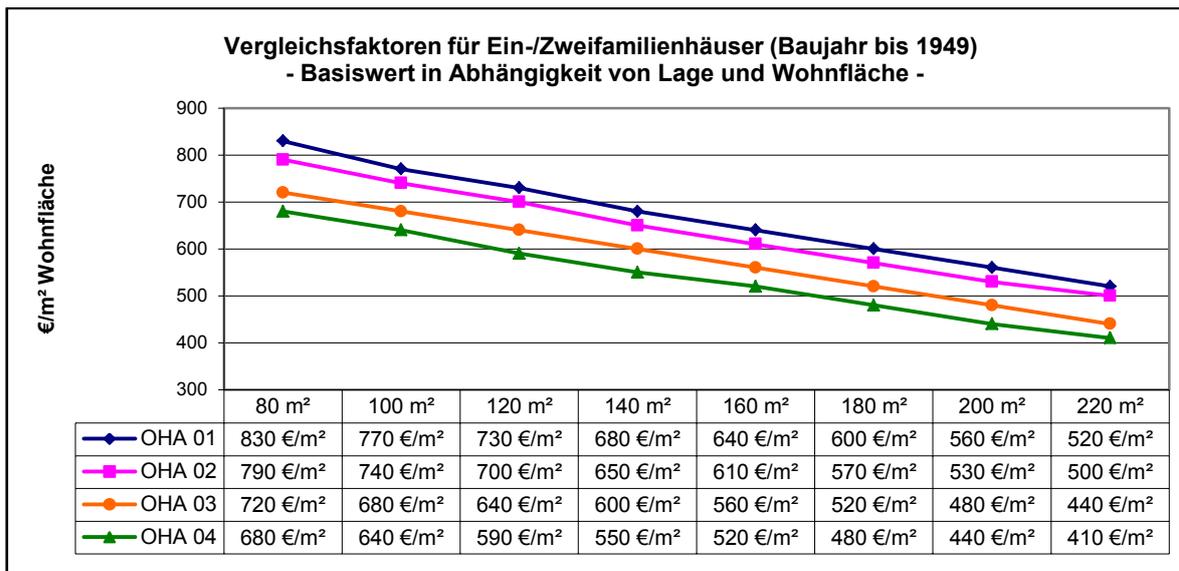
Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	bis 1949
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwert	Einfluss nicht nachweisbar
Stellung des Hauses	freistehend / angebaut
Bauweise	massiv / Fachwerk
Unterkellerung	voll
Garage	nicht vorhanden

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert entsprechend dem Lagebereich und der Wohnfläche zu entnehmen. Erläuterungen zu den Bereichen und die Zuordnung der Orte/ Bereiche sind auf den Seiten 94 und 96 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Grundstücksgröße ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Diagramm zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 125 beschrieben.

Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz



Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 666 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	1950 - 2014	1969
Wohnfläche	64 m ² - 250 m ²	143 m ²
Grundstücksgröße	205 m ² - 2.000 m ²	879 m ²
Bodenrichtwert	12 €/m ² - 92 €/m ²	39 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	1970
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwert	40 €/m ²
Stellung des Hauses	freistehend
Bauweise	massiv
Unterkellerung	voll
Garage	vorhanden (eine)

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert entsprechend dem Lagebereich und dem Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen zu den Bereichen und die Zuordnung der Orte/Bereiche sind auf den Seiten 94 und 96 zu finden.

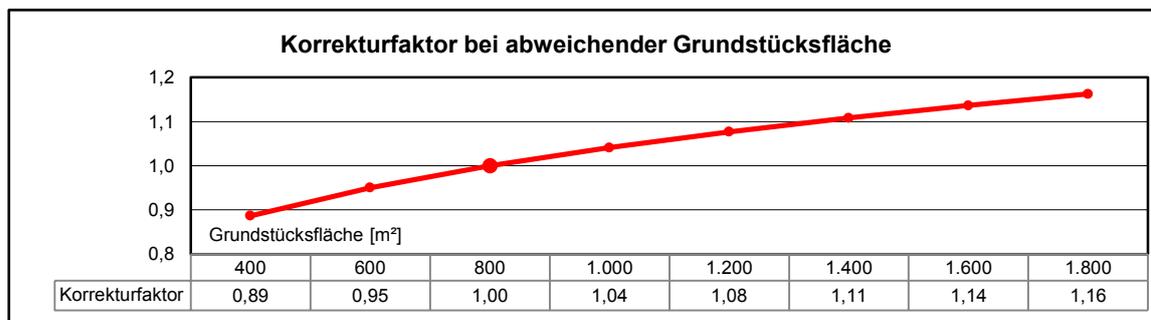
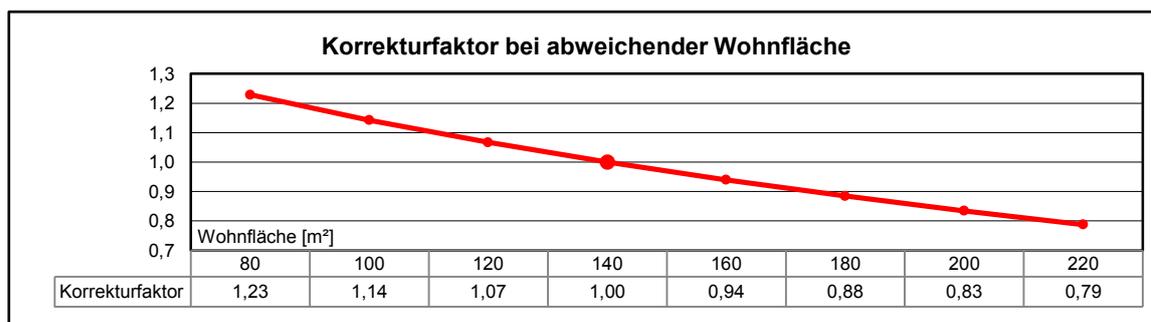
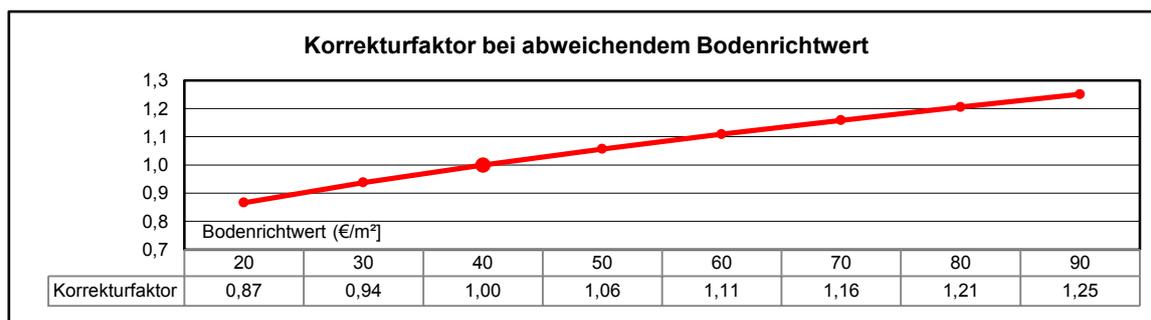
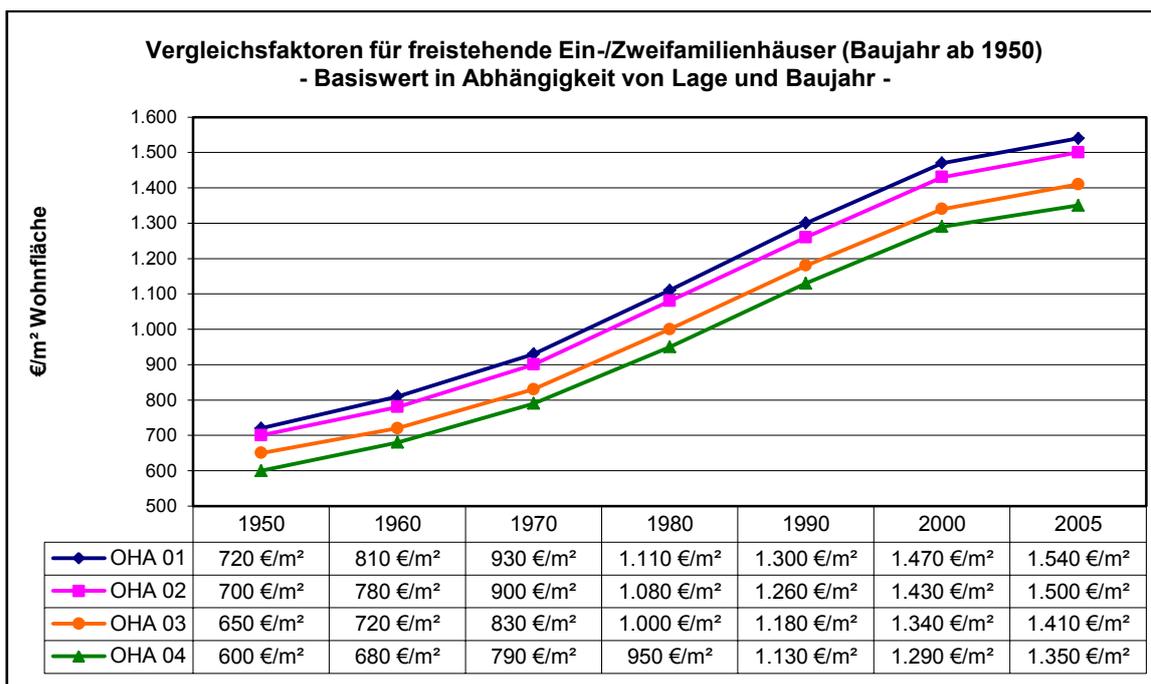
Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 125 beschrieben.

Hinweis für Ein- und Zweifamilienhäuser in Fertigbauweise (Fertighäuser leichter Bauart):

Im Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz) liegt das allgemeine Preisniveau für ansonsten vergleichbare Ein- und Zweifamilienhäuser in Fertigbauweise (freistehende Fertighäuser leichter Bauart) im Vergleich zur konventionellen massiven Bauweise im Mittel um 5 % niedriger. Dieser gegenüber anderen Bereichen geringere Abschlag lässt sich mit dem bereits niedrigen Kaufpreisniveau für massive Objekte begründen.

Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz



9.4.5.4 Landkreis Goslar

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949, freistehend und angebaut)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 158 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	bis 1949	----
Wohnfläche	80 m ² - 250 m ²	152 m ²
Grundstücksgröße	230 m ² - 1.944 m ²	770 m ²
Bodenrichtwert	14 €/m ² - 110 €/m ²	42 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

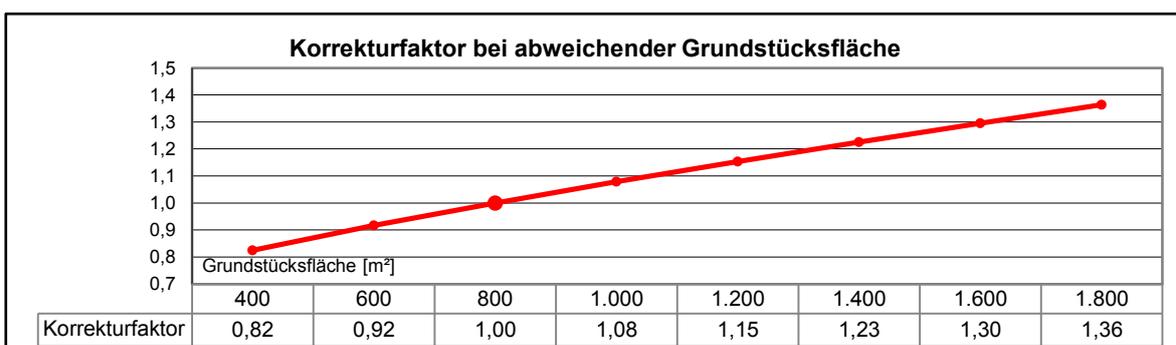
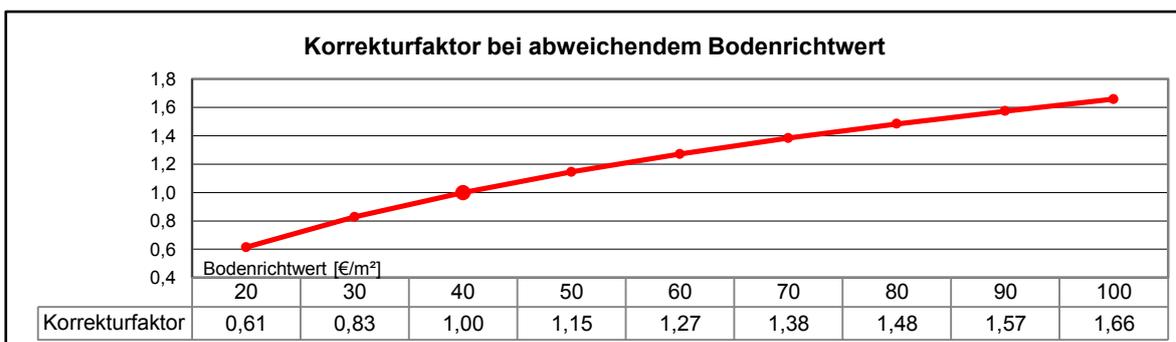
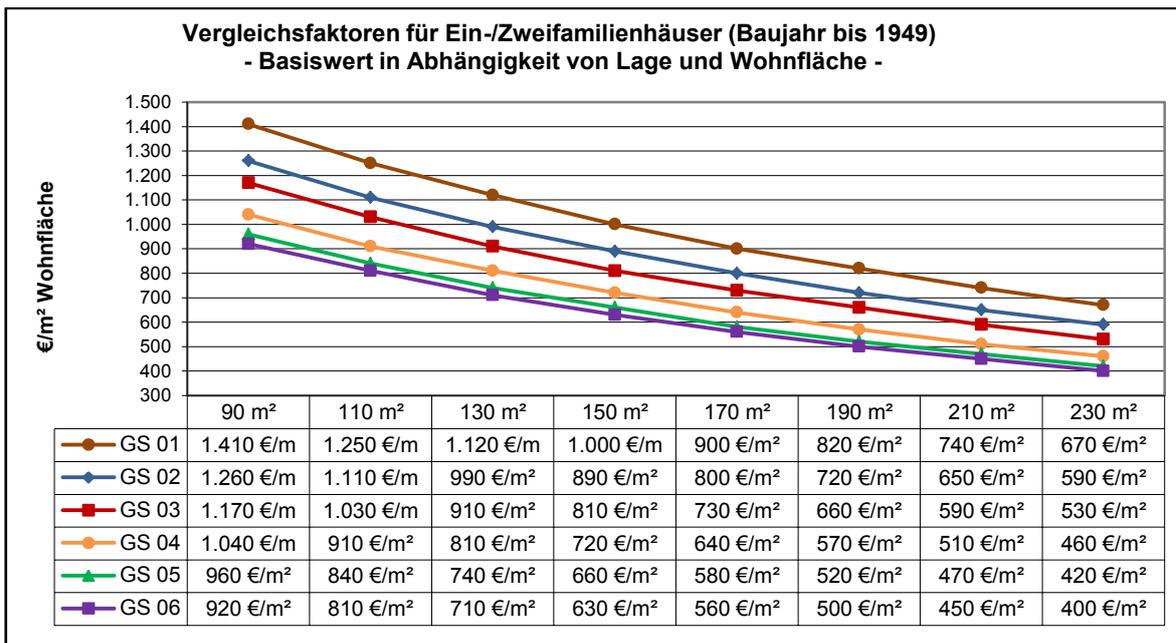
Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	bis 1949
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwert	40 €/m ²
Stellung des Hauses	freistehend / angebaut
Bauweise	massiv / Fachwerk
Unterkellerung	voll
Garage	vorhanden (eine)

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert entsprechend dem Lagebereich und der Wohnfläche zu entnehmen. Erläuterungen zu den Bereichen und die Zuordnung der Orte/ Bereiche sind auf den Seiten 94 und 97 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 125 beschrieben.

Landkreis Goslar



Landkreis Goslar

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 440 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	1950 - 2016	1972
Wohnfläche	70 m ² - 250 m ²	151 m ²
Grundstücksgröße	224 m ² - 1.824 m ²	833 m ²
Bodenrichtwert	10 €/m ² - 100 €/m ²	43 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	1970
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwert	40 €/m ²
Stellung des Hauses	freistehend
Bauweise	massiv
Unterkellerung	voll
Garage	vorhanden (eine)

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert entsprechend dem Lagebereich und dem Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen zu den Bereichen und die Zuordnung der Orte/Bereiche sind auf den Seiten 94 und 97 zu finden.

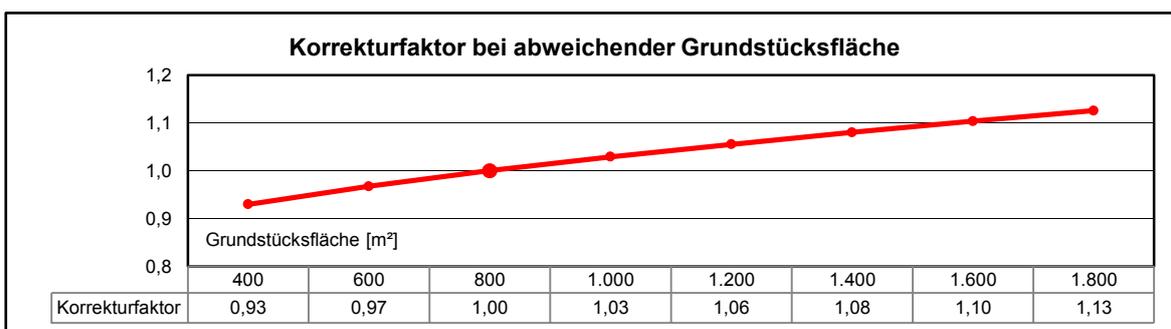
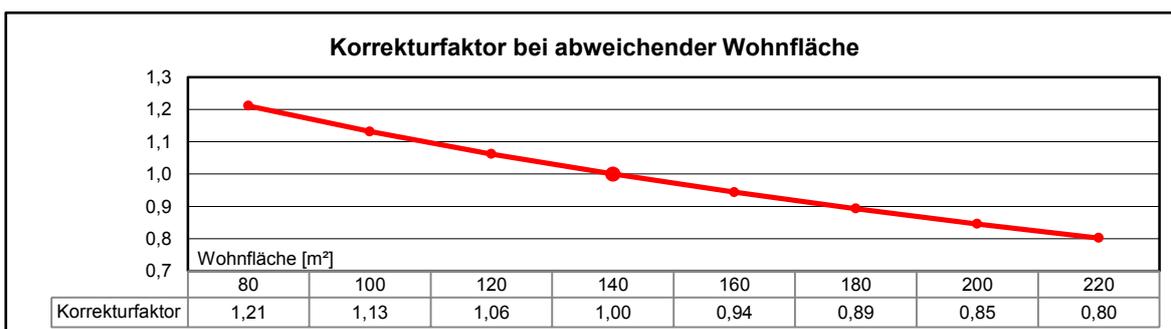
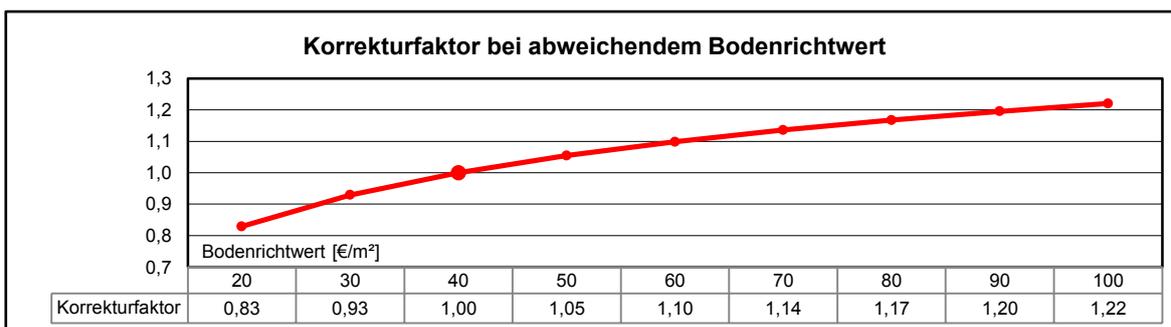
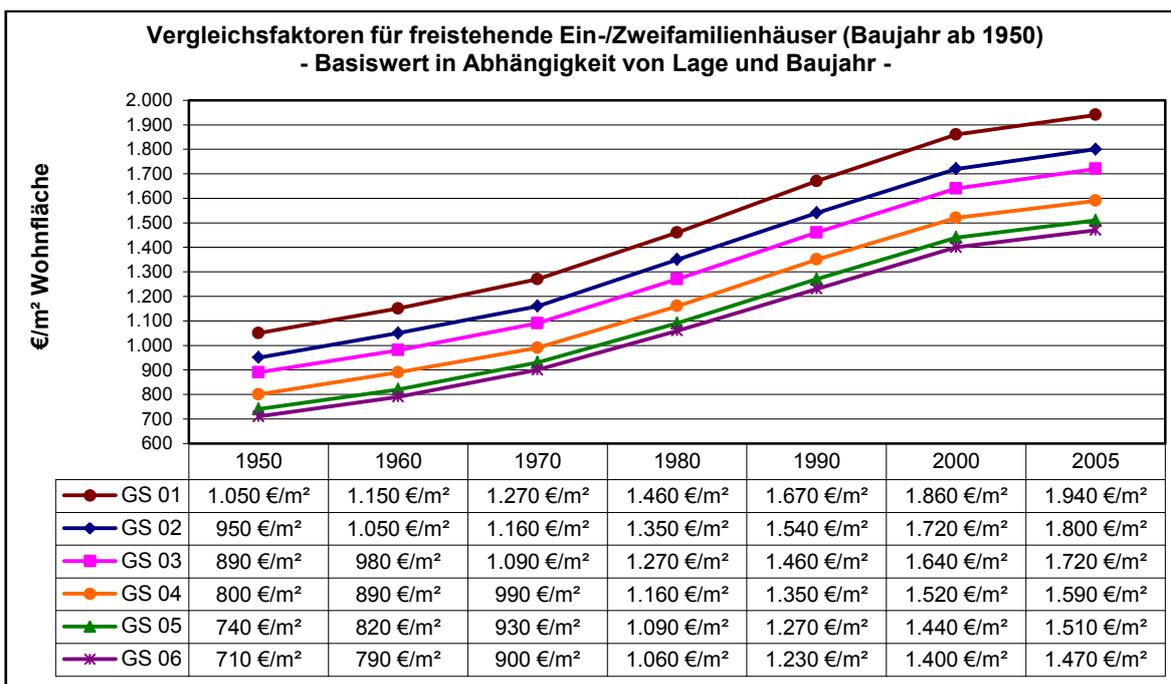
Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 125 beschrieben.

Hinweis für Ein- und Zweifamilienhäuser in Fertigbauweise (Fertighäuser leichter Bauart):

Im Landkreis Goslar liegt das allgemeine Preisniveau für ansonsten vergleichbare Ein- und Zweifamilienhäuser in Fertigbauweise (freistehende Fertighäuser leichter Bauart) im Vergleich zur konventionellen massiven Bauweise im Mittel um 13 % niedriger.

Landkreis Goslar



9.4.5.5 Landkreis Holzminden

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949, freistehend und angebaut)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 188 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	bis 1949	---
Modifizierte Restnutzungsdauer	10 Jahre - 30 Jahre	20 Jahre
Wohnfläche	70 m ² - 260 m ²	150 m ²
Grundstücksgröße	103 m ² - 1.500 m ²	606 m ²
Bodenrichtwert	12 €/m ² - 103 €/m ²	25 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	Einfluss nicht nachweisbar
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Modifizierte Restnutzungsdauer	20 Jahre
Ausstattung, Zustand	abhängig von der Restnutzungsdauer
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	700 m ²
Bodenrichtwert	35 €/m ²
Stellung des Hauses	freistehend / angebaut
Garage	vorhanden (eine)

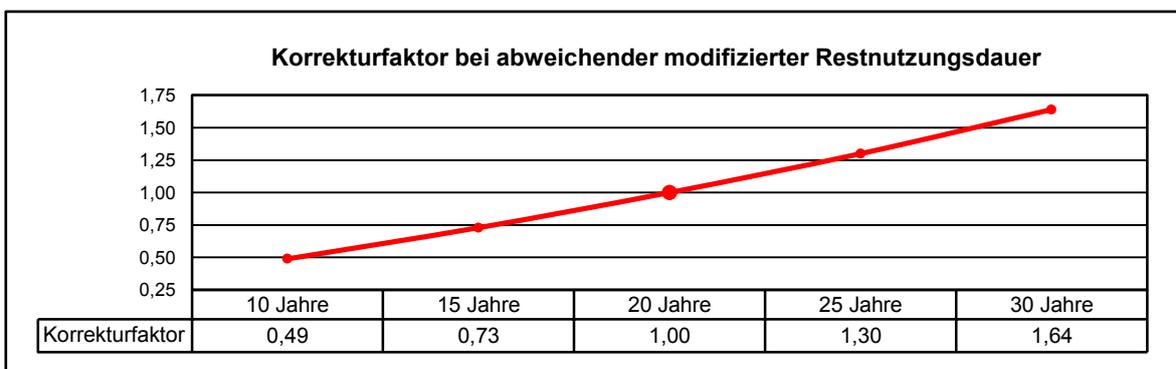
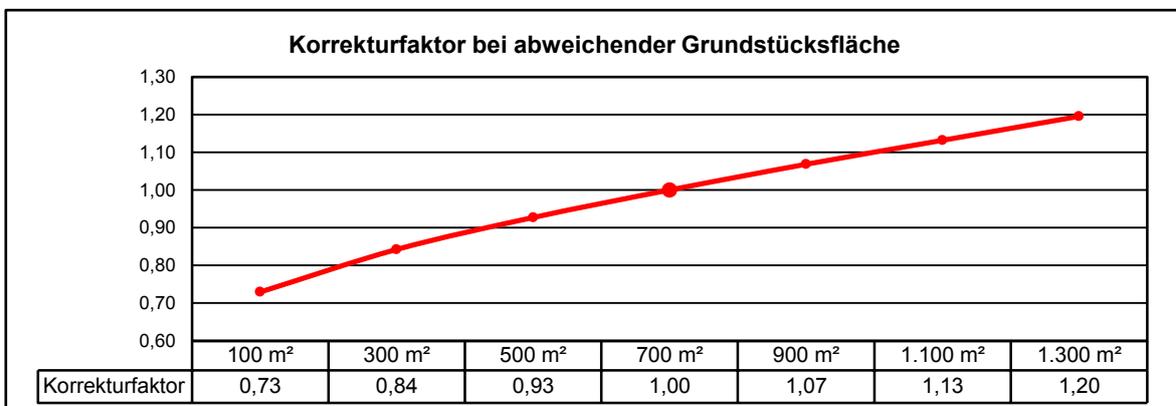
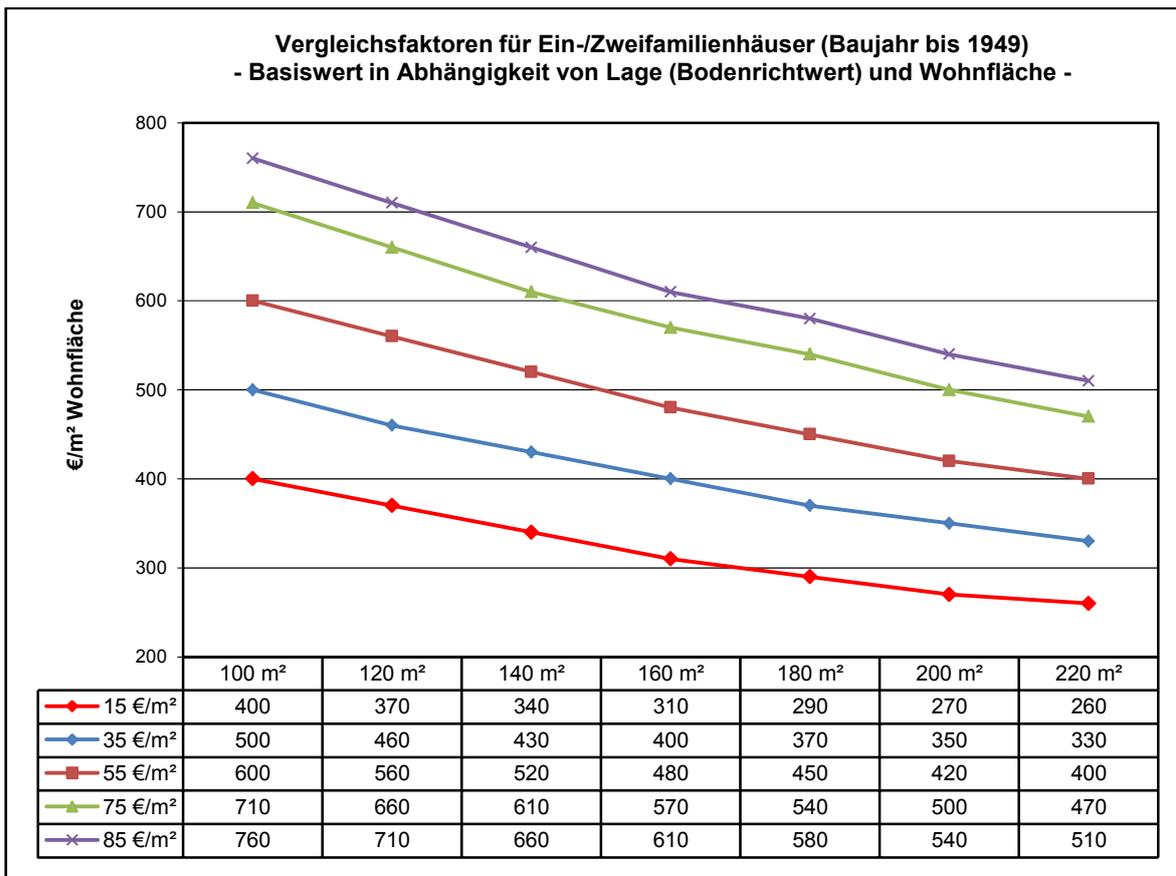
Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für die Lage (Bodenrichtwert) und die Wohnfläche zu entnehmen.

Anmerkungen: Das Baujahr ist keine signifikante Einflussgröße. Das ist dadurch zu erklären, dass bei älteren Gebäuden i. d. R. Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die (modifizierte/wirtschaftliche) Restnutzungsdauer von Gebäuden ergibt sich unter Berücksichtigung der Zustandsmerkmale, insbesondere von durchgeführten Modernisierungen und durchgreifenden Instandsetzungen. Hierbei spielt auch der Zeitpunkt der Maßnahmen eine Rolle.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Grundstücksgröße und abweichender modifizierter Restnutzungsdauer sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 125 beschrieben.

Landkreis Holzminden



Landkreis Holzminden

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 306 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2019	2017
Baujahr	1950 - 2004	1965
Bauweise	massiv	massiv
Wohnfläche	60 m ² - 250 m ²	145 m ²
Grundstücksgröße	253 m ² - 1.490 m ²	802 m ²
Bodenrichtwert	10 €/m ² - 97 €/m ²	44 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	1970
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Stellung des Hauses	freistehend
Bauweise	massiv
Unterkellerung	voll
Garage	vorhanden (eine)

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für die Lage (Bodenrichtwert) und das Baujahr zu entnehmen.

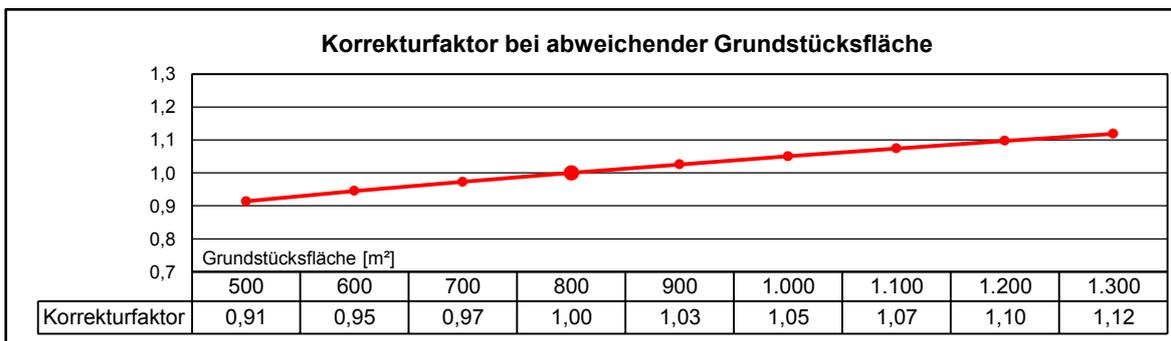
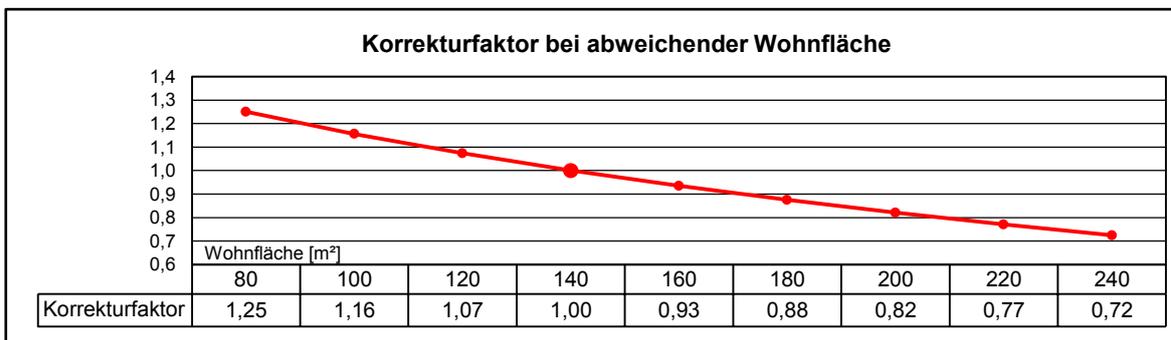
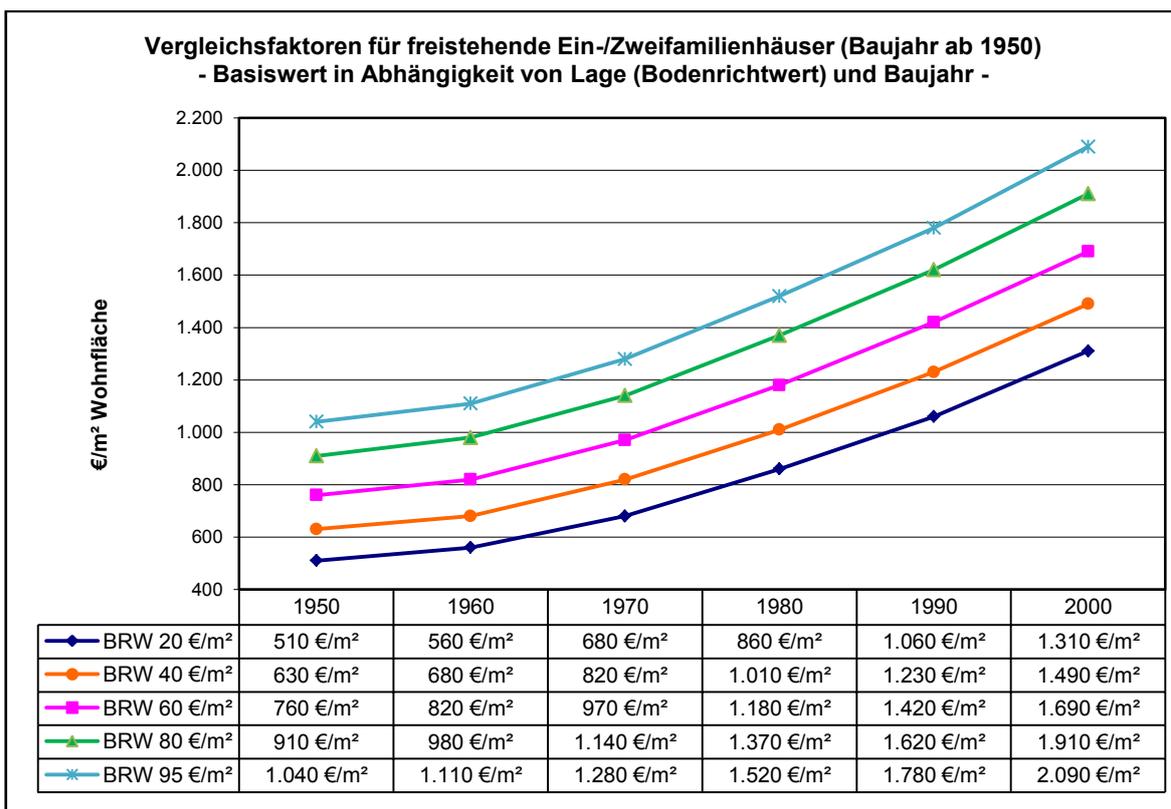
Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 125 beschrieben.

Hinweis für Ein- und Zweifamilienhäuser in Fertigbauweise (Fertighäuser leichter Bauart):

Im Landkreis Holzminden liegt das allgemeine Preisniveau für ansonsten vergleichbare Ein- und Zweifamilienhäuser in Fertigbauweise (freistehende Fertighäuser leichter Bauart) im Vergleich zur konventionellen massiven Bauweise im Mittel um 13 % niedriger.

Landkreis Holzminden



9.4.5.6 Landkreis Northeim

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949, freistehend und angebaut)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 268 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	bis 1950	----
Wohnfläche	58 m ² - 250 m ²	162 m ²
Grundstücksgröße	108 m ² - 1.995 m ²	741 m ²
Bodenrichtwert	17 €/m ² - 80 €/m ²	32 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

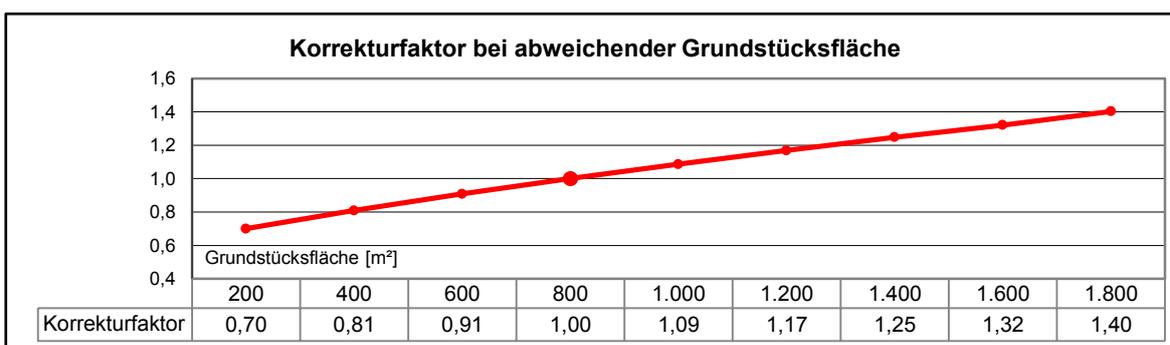
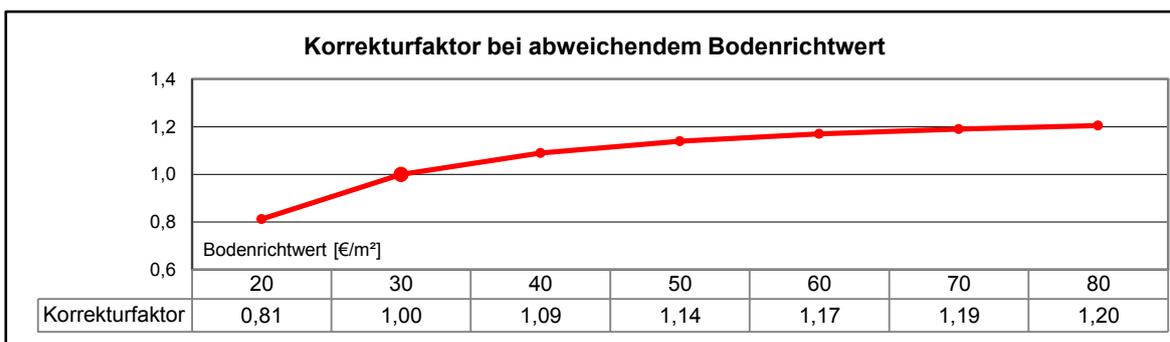
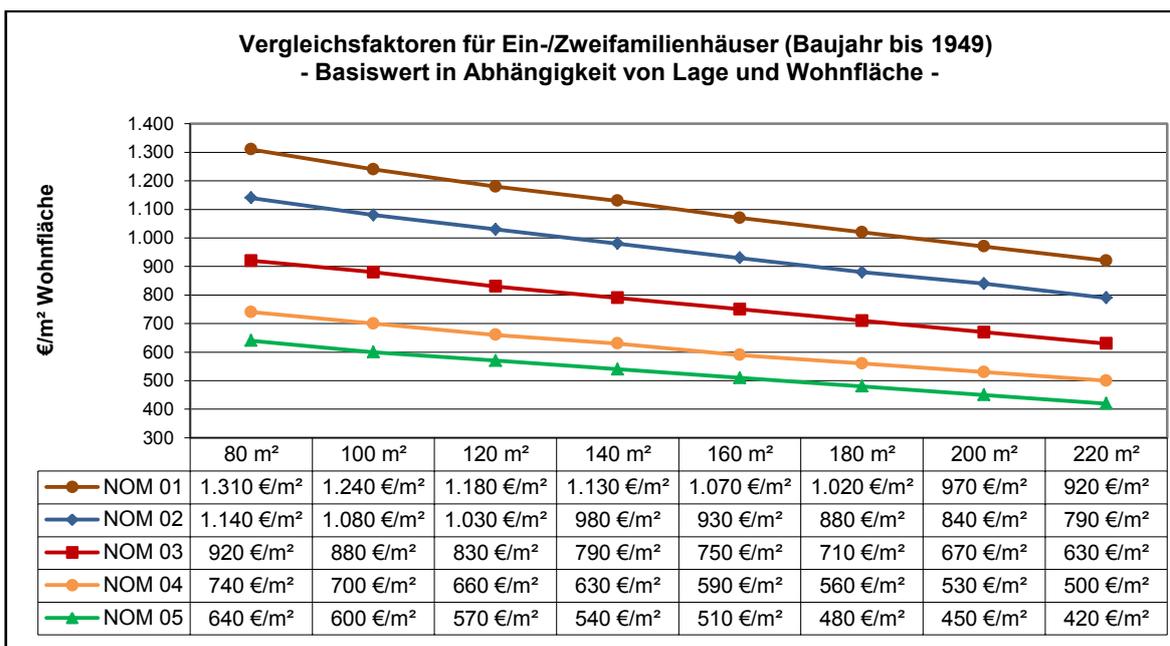
Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	bis 1949
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwert	30 €/m ²
Bauweise	massiv / Fachwerk
Stellung des Hauses	freistehend /angebaut
Garage	nicht vorhanden

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert entsprechend dem Lagebereich und der Wohnfläche zu entnehmen. Erläuterungen zu den Bereichen und die Zuordnung der Orte/ Bereiche sind auf den Seiten 94 und 98 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 125 beschrieben.

Landkreis Northeim



Landkreis Northeim

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 542 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	1950 - 2014	1971
Wohnfläche	55 m ² - 247 m ²	150 m ²
Grundstücksgröße	218 m ² - 1.991 m ²	883 m ²
Bodenrichtwert	15 €/m ² - 100 €/m ²	42 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	1970
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	900 m ²
Bodenrichtwert	40 €/m ²
Stellung des Hauses	freistehend
Bauweise	massiv
Unterkellerung	voll
Garage	vorhanden (eine)

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert entsprechend dem Lagebereich und der Wohnfläche zu entnehmen. Erläuterungen zu den Bereichen und die Zuordnung der Orte/ Bereiche sind auf den Seiten 94 und 98 zu finden.

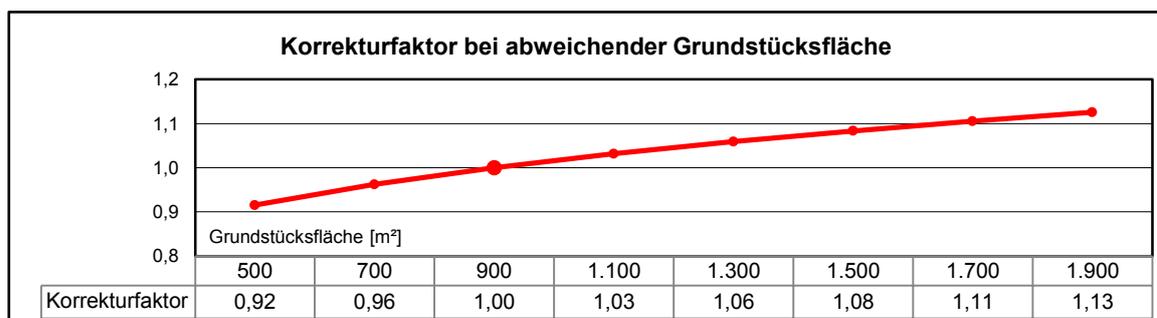
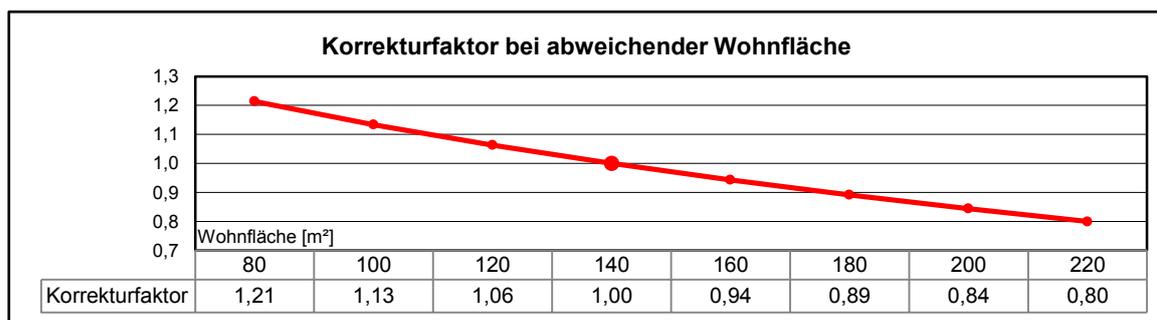
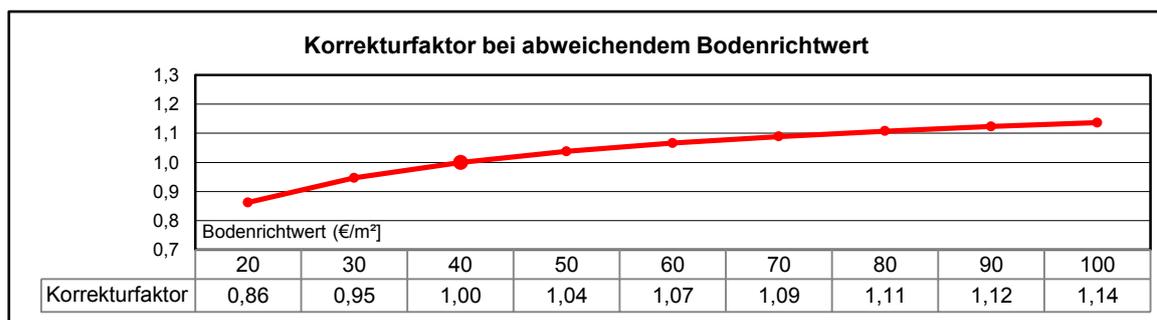
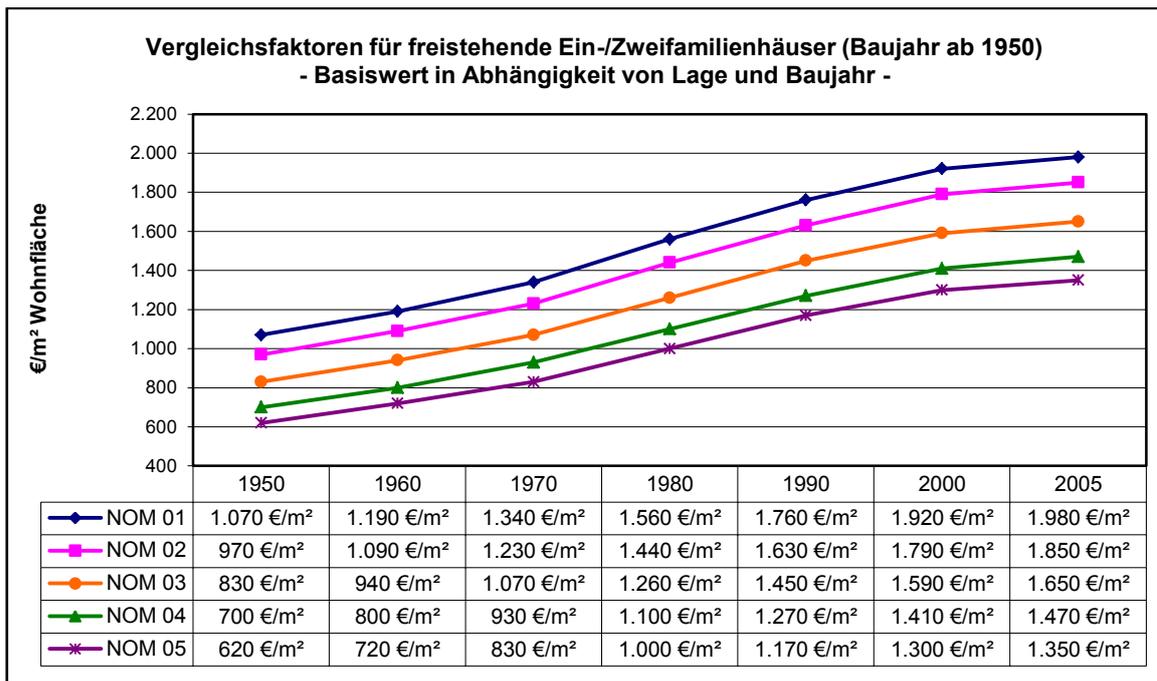
Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 125 beschrieben.

Hinweis für Ein- und Zweifamilienhäuser in Fertigbauweise (Fertighäuser leichter Bauart):

Im Landkreis Northeim liegt das allgemeine Preisniveau für ansonsten vergleichbare Ein- und Zweifamilienhäuser in Fertigbauweise (freistehende Fertighäuser leichter Bauart) im Vergleich zur konventionellen massiven Bauweise im Mittel um 12 % niedriger.

Landkreis Northeim



9.4.6 Erbbaurechte

Neben in Eigentum befindlichen Immobilien werden Ein- und Zweifamilienwohnhäuser auch als Erbbaurechte gehandelt. Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, in der Regel gegen Zahlung eines regelmäßigen Erbbauzinses, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG). Für den Eigentümer des Grundstücks (Erbbaurechtsgeber) ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet. Weitere Informationen siehe auch Seite 49.

Für die Ermittlung der Erbbaurechtsfaktoren wurde das Verhältnis des Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Kaufpreis für ein vergleichbares bebautes Grundstück im Eigentum ermittelt.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Modalitäten des Erbbaurechtsvertrages (Höhe des Erbbauzinses, Anpassungsklausel, Laufzeit und Heimfallregelung) wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Erbbaurechtsfaktors haben. Der Einfluss dieser Umstände wurde bislang aufgrund der geringen Anzahl in den einzelnen Bereichen nicht untersucht.

Stadt Göttingen und Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen)

Die Bereiche Stadt Göttingen und Altkreis Göttingen wurden gemeinsam ausgewertet, für eine getrennte Auswertung reichte das vorhandene Datenmaterial nicht aus. Aus 27 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	1962 - 2012	1980
Wohnfläche	100 m ² - 180 m ²	139 m ²
Grundstücksgröße	341 m ² - 1.480 m ²	764 m ²
Restlaufzeit	37 Jahre - 83 Jahre	47 Jahre
Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf		
Bodenrichtwert	92 €/m ² - 270 €/m ²	240 €/m ²
Vergleichsfaktor		0,93
Altkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf		
Bodenrichtwert	36 €/m ² - 84 €/m ²	45 €/m ²
Vergleichsfaktor		0,83

Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz

Im Bereich des Altkreises Osterode am Harz ist die Anzahl auswertbarer Daten für Untersuchungen zur Ableitung eines Erbbaurechtsfaktors zu gering. Die Ergebnisse aus den anderen Bereichen sind unter Würdigung der wertrelevanten Merkmale (Bodenrichtwert und Restlaufzeit) grundsätzlich übertragbar.

Landkreis Goslar

Aus 43 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	1954 – 2.002	1979
Wohnfläche	90 m ² - 220 m ²	136 m ²
Grundstücksgröße	497 m ² - 1.372 m ²	790 m ²
Bodenrichtwert	32 €/m ² - 92 €/m ²	59 €/m ²
Restlaufzeit	16 Jahre - 53 Jahre	36 Jahre
Vergleichsfaktor		0,86

Landkreis Holzminden

Aus 26 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	1953 - 1979	1965
Wohnfläche	77 m ² - 210 m ²	141 m ²
Grundstücksgröße	526 m ² - 1.208 m ²	773 m ²
Bodenrichtwert	38 €/m ² - 86 €/m ²	48 €/m ²
Restlaufzeit	33 Jahre - 79 Jahre	46 Jahre
Vergleichsfaktor		0,87

Landkreis Northeim

Aus 38 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	1959 - 1996	1969
Wohnfläche	92 m ² - 250 m ²	152 m ²
Grundstücksgröße	528 m ² - 1.828 m ²	776 m ²
Bodenrichtwert	36 €/m ² - 121 €/m ²	73 €/m ²
Restlaufzeit	16 Jahre - 49 Jahre	29 Jahre
Vergleichsfaktor		0,84

9.5 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

9.5.1 Preisniveau

Von großer Bedeutung ist die Kategorie der Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den städtischen Verdichtungsräumen; in dörflichen Bereichen sind dagegen überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser anzutreffen. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind im Berichtsjahr 2019 in den einzelnen Bereichen die folgenden mittleren Kaufpreise bzw. Wohnflächenpreise bezahlt worden.

Die Preisangaben beinhalten über den Wert der baulichen Anlagen hinaus auch den Bodenwert. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurechte nicht einbezogen worden.

Die Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Göttingen					
Verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Wohnflächen- preis	Kaufpreis
in Klammern: Daten des Vorjahres			[m ²]	[€/m ²]	[€]
Baujahr bis 1949	4 (18)	1930 (1934)	97 (116)	1.982 (1.932)	210.000 (218.000)
Baujahr 1950 bis 1977	37 (49)	1963 (1963)	112 (114)	2.500 (2.449)	275.000 (265.000)
Baujahr 1978 bis 1990	7 (11)	1978 (1980)	132 (123)	2.689 (2.439)	350.000 (290.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	15 (11)	2000 (2005)	125 (130)	2.920 (3.016)	360.000 (395.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	25 (19)	2019 (2018)	166 (176)	3.181 (2.727)	523.000 (466.000)

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Altkreis Göttingen					
Verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Wohnflächen- preis	Kaufpreis
in Klammern: Daten des Vorjahres			[m ²]	[€/m ²]	[€]
Baujahr bis 1949	16 (18)	1890 (1892)	123 (118)	561 (390)	80.000 (55.000)
Baujahr 1950 bis 1977	13 (21)	1958 (1963)	125 (116)	1.241 (1.076)	150.000 (155.000)
Baujahr 1978 bis 1990	3 (6)	1982 (1982)	130 (112)	2.364 (1.442)	269.000 (170.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	17 (10)	1997 (1998)	110 (114)	2.360 (2.142)	270.000 (246.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	2 (1)	*	*	*	*

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Altkreis Osterode am Harz					
Verkaufte Objekte 2019 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	38 (43)	1900 (1900)	146 (140)	348 (331)	50.000 (48.000)
Baujahr 1950 bis 1977	40 (32)	1958 (1958)	108 (109)	727 (702)	82.000 (77.000)
Baujahr 1978 bis 1990	4 (5)	1984 (1982)	109 (111)	974 (885)	94.000 (85.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	3 (7)	1996 (1998)	100 (109)	1.138 (978)	125.000 (110.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	0 (1)	*	*	*	*

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Goslar					
Verkaufte Objekte 2019 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	39 (31)	1920 (1920)	130 (130)	667 (526)	105.000 (62.000)
Baujahr 1950 bis 1977	35 (39)	1963 (1959)	96 (101)	878 (762)	85.000 (80.000)
Baujahr 1978 bis 1990	2 (1)	1978 (1978)	174 (144)	904 (764)	152.000 (110.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	6 (10)	2001 (2000)	125 (122)	1.466 (1.181)	178.000 (150.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	0 (0)	*	*	*	*

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Holzminden					
Verkaufte Objekte 2019 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	7 (10)	1921 (1928)	108 (112)	648 (471)	70.000 (54.000)
Baujahr 1950 bis 1977	7 (7)	1956 (1968)	87 (125)	950 (783)	80.000 (117.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (3)	1980 (1982)	130 (113)	922 (841)	95.000 (95.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	1 (2)	*	*	*	*
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	0 (0)	*	*	*	*

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

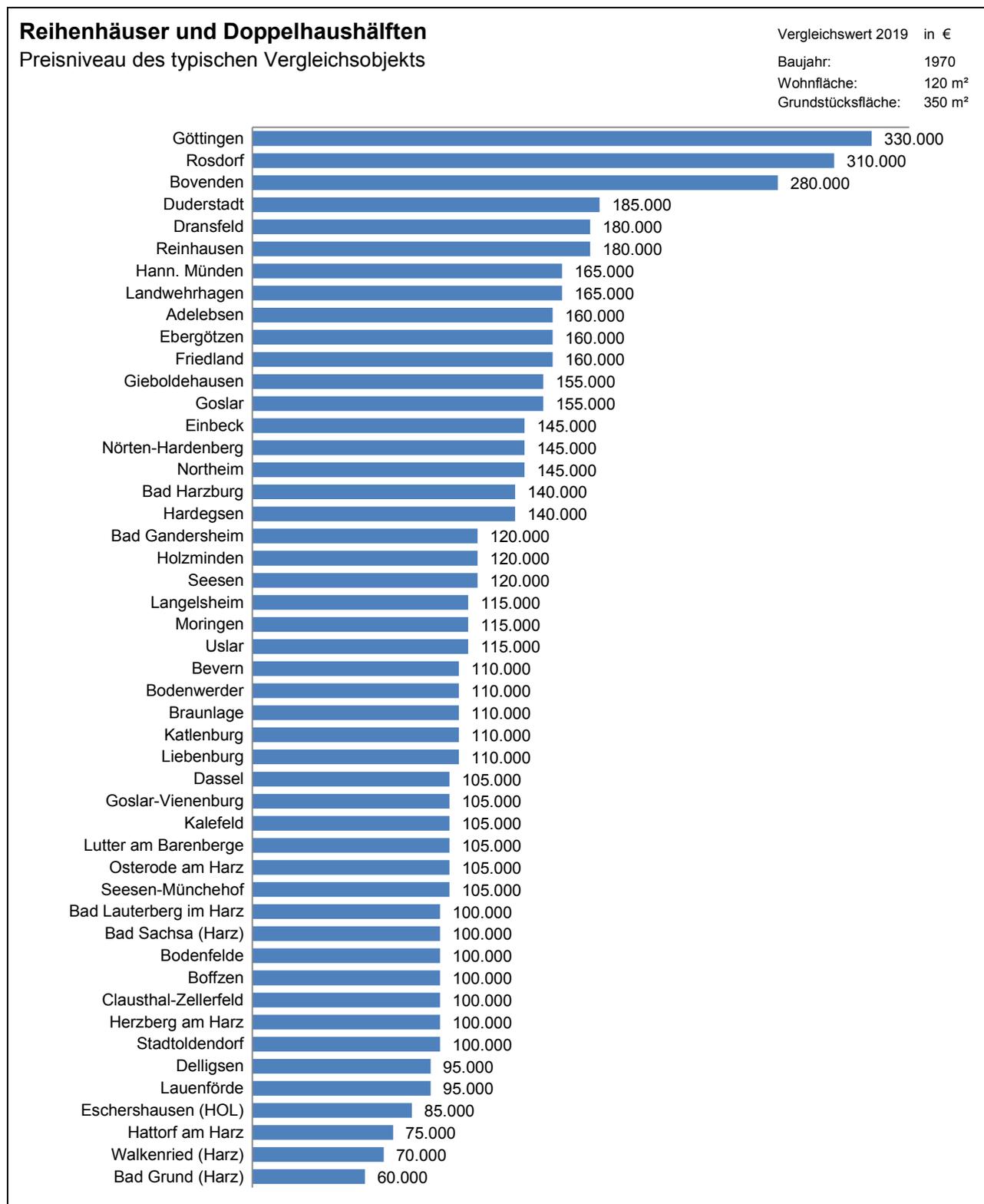
Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Northeim					
Verkaufte Objekte 2019 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	59 (61)	1900 (1895)	132 (135)	464 (346)	60.000 (55.000)
Baujahr 1950 bis 1977	33 (36)	1961 (1960)	104 (102)	631 (883)	63.000 (102.000)
Baujahr 1978 bis 1990	3 (5)	1983 (1978)	120 (146)	1.228 (1.122)	120.000 (157.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	6 (6)	2000 (2002)	132 (142)	1.490 (1.620)	205.000 (218.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	0 (4)	* (2018)	* (135)	* (2.093)	* (282.000)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Preisniveau eines typischen Objekts in verschiedenen Lagen

Eine Übersicht über das aktuelle Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in verschiedenen Lagen (unter Berücksichtigung des typischen Bodenrichtwertniveaus) ist nachfolgend dargestellt.

Die Vergleichswerte beziehen sich auf ein Objekt mit typischen Ausprägungsmerkmalen (Baujahr 1970, Wohnfläche 120 m², Grundstücksfläche 350 m²) und das für die Lage typische Bodenrichtwertniveau.



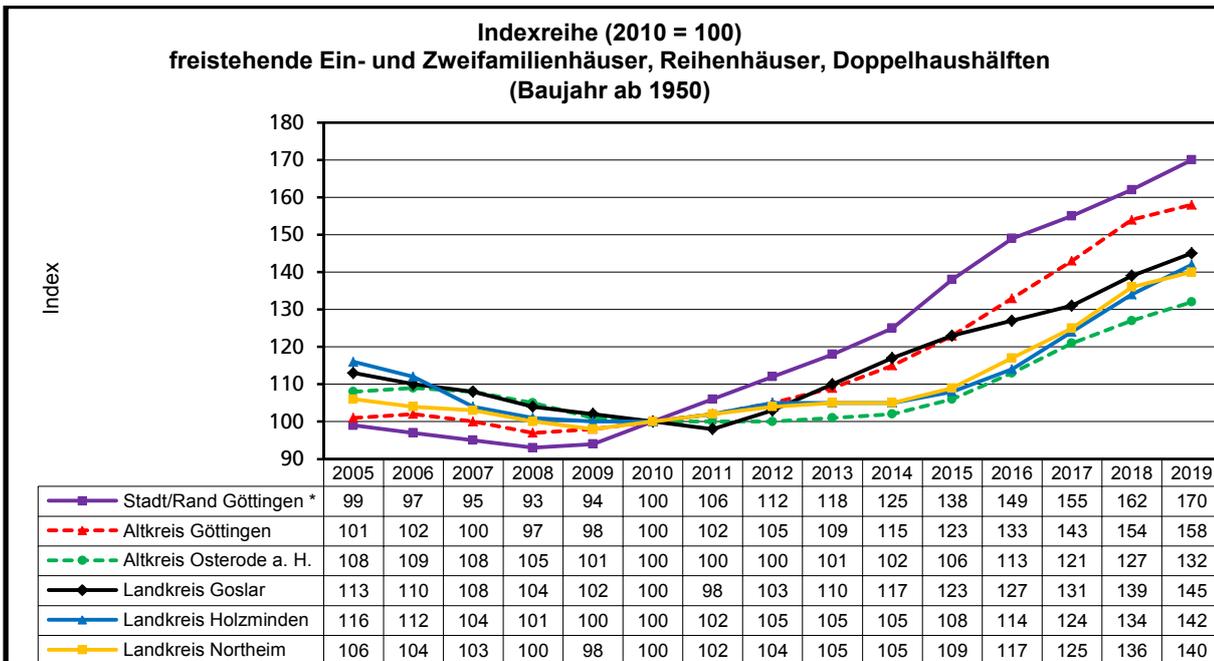
9.5.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise lässt sich am besten durch Indexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen (siehe Anwendungsbeispiel).

Die Preisentwicklung wird nach dem hedonischen Verfahren und Anwendung der doppelten Imputation abgeleitet (die Methode wird auch vom Statistischen Bundesamt - Destatis - zur Berechnung von Preisindizes von Gütern angewendet). Die preisbestimmenden Merkmale eines bebauten Grundstücks, z. B. das Alter des Gebäudes, die Größe der Wohnung und die Lagequalität, werden mittels statistischer Regressionsmodelle mit den beobachteten Preisen periodenweise in Verbindung gebracht. Der Vorteil besteht darin, dass für die Indexwerte dadurch lediglich die reine Preisveränderung, nicht aber die Veränderung der Qualität der Immobilie berücksichtigt wird.

Die regionalen Indexreihen für Eigenheime ab Baujahr 1950 (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)

sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index = 100 für selbstständig nutzbare Grundstücke ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexwerte sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge sind die Daten im Berichtsjahr als vorläufig anzusehen. Für die Baujahrsgruppe bis 1949 werden keine Indexwerte veröffentlicht.



*) Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Anwendungsbeispiel:

Der Wert eines Grundstücks in der Stadt Bad Sachsa (Altkreis Osterode am Harz), bebaut mit einem Einfamilienhaus (Baujahr 1970), liegt im Jahr 2017 bei 110.000 €.
Wie wäre der Wert im Jahr 2007 gewesen?

Index im Jahr 2017: 121
Index im Jahr 2007: 108

Umrechnung: $110.000 \text{ €} \times \frac{108}{121} = 98.182 \text{ €}$

Der gesuchte Grundstückswert im Jahr 2007 beträgt rd. 98.000 €

9.5.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

Die Ermittlung des Verkehrswertes für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wird in der Sachverständigenpraxis häufig mit Hilfe des Sachwertverfahrens durchgeführt. Der Preis, der auf dem freien Grundstücksmarkt zu erzielen ist, entspricht grundsätzlich nicht dem errechneten Sachwert. Für eine marktkonforme Bewertung ist daher der ermittelte Sachwert durch einen angemessenen und modellkonformen Anpassungsfaktor an die Marktverhältnisse anzupassen (Sachwertfaktor).

Zusätzlich werden auch Vergleichsfaktoren ermittelt, sie werden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor untersucht.

Als Ergänzung zu diesen Angaben ist die Ermittlung von Grundstückswerten im Internet eingerichtet. Diese unverbindliche Auskunft über das Preisniveau einer Immobilie basiert auf den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Vergleichsfaktoren. Mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Kalkulators** können Sie schnell und einfach nach Eingabe der Lage und der wesentlichen Objektkenndaten das Preisniveau für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, für Reihenhäuser/Doppelhaushälften und Wohnungseigentum abschätzen (Baujahre ab 1950).

Die Vergleichsfaktoren sowie die Immobilienpreiskalkulation dienen der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus und sollen dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen. Der so ermittelte Wert ersetzt kein Verkehrswertgutachten und kann nicht als Grundlage für eine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch verwendet werden.

9.5.4 Sachwertfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 (2 Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenüber gestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert und Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

Die allgemeine Berechnungsvorschrift zur Ableitung des Sachwertfaktors lautet:

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{„bereinigter Kaufpreis“}}{\text{„vorläufiger Sachwert“}}$$

Bei der Bereinigung des Kaufpreises sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Einzelfall zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zugrunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungsstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbstständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind.

Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i. d. R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z. B. abweichende Grundstücksfläche, sind diese durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt und liegen in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach/wenig) bis 15.000 € (aufwendig/umfangreich); sie tragen üblicherweise 3 % des vorläufigen Sachwertes (hier: ohne Außenanlagen und sonstige Anlagen).

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser/Doppelhaushälften		
Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche
	x	Kostenkennwert der NHK 2010, ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten
	x	Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100)
	-	lineare Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, modifiziert gemäß Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz, u. a. für Hausanschlüsse, Befestigungen, Einfriedung, Gartenanlage und einfache Nebengebäude (je nach Standardstufe, Umfang, Alter und Zustand)
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

1. Der Sachwertfaktor ist (tlw.) von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
 - Von der Höhe des Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
 - Von der Lage des Objektes (Bodenrichtwertniveau/regionale Unterschiede):
Objekte in guter Lage (z. B. hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen. Auch regional ist das Wertniveau unterschiedlich, als Lagemerkmale hat sich dementsprechend tlw. zusätzlich zur großräumigen Lage (z. B. Landkreis) auch die Bedeutung der Region (Gemeindebereiche) erwiesen.
 - Von der Restnutzungsdauer des Objektes (modifizierte Restnutzungsdauer nach SW-RL).
 - Vom Gebäudestandard des Objektes.
 - Von Modernisierungsmaßnahmen am Objekt (Modernisierungsgrad/Modernisierungspunkte nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie), z. B.:
 - < 2 Punkte = nicht modernisiert,
 - 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung,
 - 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad,
 - 13 Punkte = überwiegend modernisiert.Der Sachwertfaktor berücksichtigt die üblichen kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung. Ein abweichender objektspezifischer Modernisierungsgrad ist gegebenenfalls zusätzlich zu würdigen.
2. Das Diagramm des Sachwertfaktors zeigt den ermittelten Wert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zugrunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen sind eine besondere Prüfung und eine Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher ggf. modernisierter Zustand entsprechend der Standardstufe erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden Kaufverträge über Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950) aus einem längeren Zeitraum ausgewertet.

Es wurden mögliche Abhängigkeiten von mehreren Merkmalen untersucht: z. B. Kaufzeitpunkt, Baujahr, vorläufiger Sachwert, Region, Bodenrichtwert, Standardstufe, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer. Die zeitliche Entwicklung der vorläufigen Sachwerte und Kaufpreise ist berücksichtigt, die ermittelten vorläufigen Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein Bezugsobjekt im Berichtsjahr 2019. Der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) ergibt sich in Abhängigkeit von den Lagemerkmalen und der Höhe des Sachwertes. Zusätzlich sind ggf. ermittelte Korrekturfaktoren abgebildet. Eine Interpolation der Werte und Faktoren ist zulässig.

Anmerkungen: Die Sachwertfaktoren berücksichtigen die üblichen kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (Modernisierungsgrad 4 Punkte gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie). Ein abweichender objektspezifischer Modernisierungsgrad (z. B. weitere zeitnahe Modernisierungen) ist gegebenenfalls zusätzlich zu würdigen.

Objekte, für die aufgrund eines stark vernachlässigten Unterhaltungszustands oder vorhandener Baumängel/Bauschäden ein sehr niedriger Kaufpreis (bereits unter dem Bodenwert des Grundstücks) erzielt wurde, sind in die Ermittlung nicht eingeflossen.

Die Sachwertfaktoren werden nachfolgend für die einzelnen Bereiche im Berichtsgebiet dargestellt.

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Bezugsgröße aus der Grafik (Tabelle) zu entnehmen. Der Basiswert ist ggf. um die Korrekturfaktoren zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren.

Anwendungsbeispiel:

Wie hoch ist der Sachwert für ein Eigenheim als Reihenhaus oder Dopplhaushälfte (Baujahr ab 1950) im Bereich der Stadt Osterode am Harz mit folgenden Eigenschaften:

vorläufiger Sachwert: 150.000 €
Standardstufe: 2,5

Ausgehend vom Sachwertfaktor für die Lage (hier entsprechend der Region, OHA 01) beträgt der in der Grafik auf Seite 166 abgelesene Wert für den Sachwertfaktor 0,80.

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:

Korrekturfaktor Standardstufe: 1,16

Der Wert des Objektes ergibt sich damit wie folgt:

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	x	Korrekturfaktor		
150.000 €	x	0,80	x	1,16	=	139.200 €.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt rd. 140.000 €.

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. überdurchschnittliche Bauschäden) wäre noch eine entsprechende Wertanpassung anzubringen.

9.5.4.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 326 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

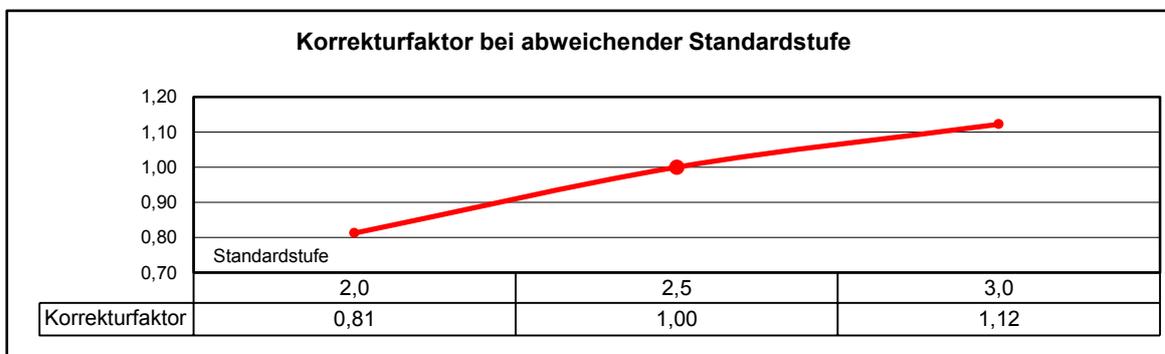
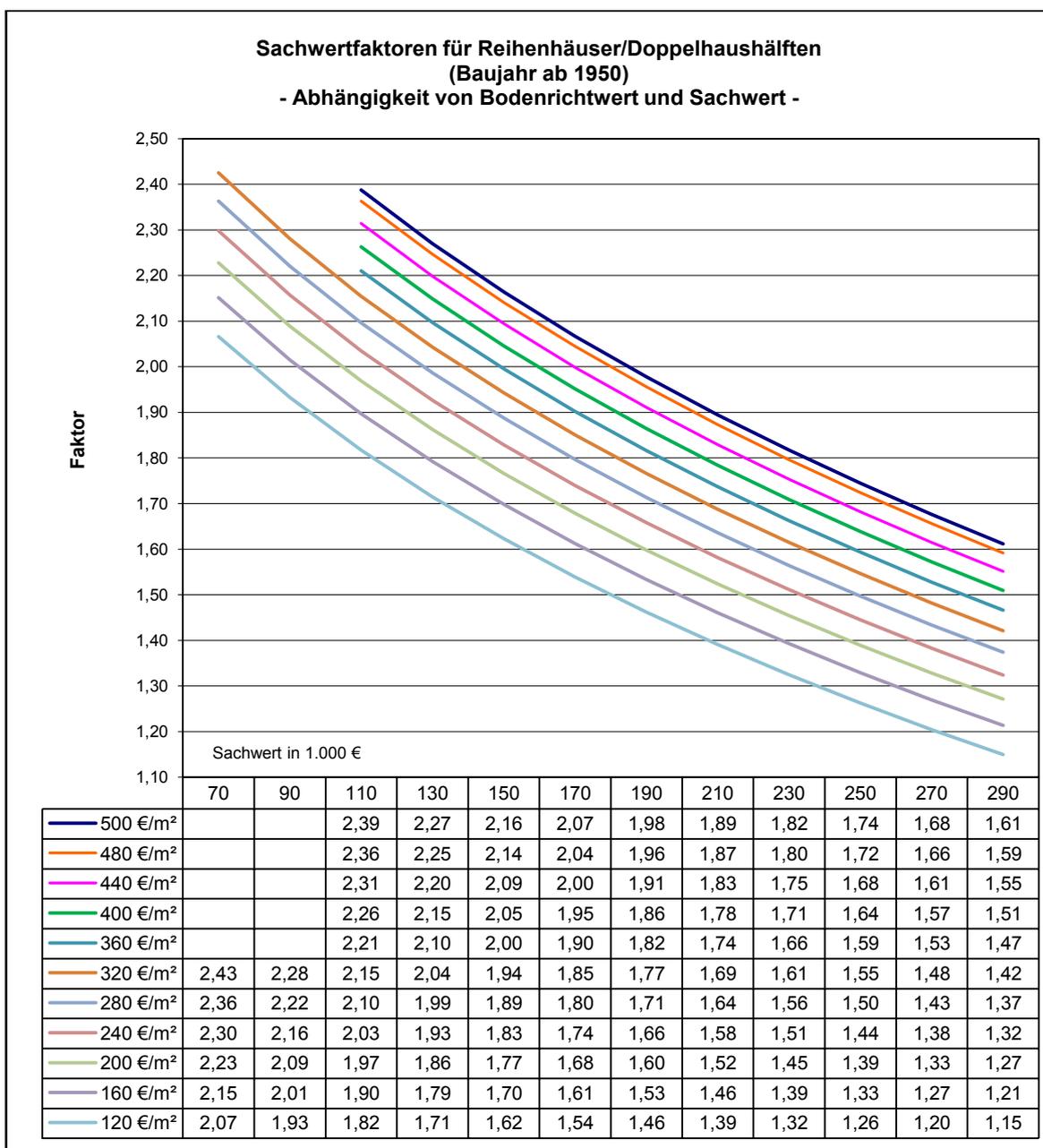
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017	2019
Baujahr	1950 - 2016	1970	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	15 Jahre - 67 Jahre	29 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	56.000 € - 327.000 €	172.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	90 €/m ² - 500 €/m ²	230 €/m ²	entsprechend Grafik
Standardstufe	2,0 - 3,5	2,5	2,5

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist für das Bezugsobjekt der Faktor entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage (aktueller Bodenrichtwert gemäß Richtwertkarte) zu entnehmen und mit dem Sachwert zu multiplizieren.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Standardstufe ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Diagramm zu ermitteln. Der Basiswert ist um den sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren.

Die Anwendung ist auf Seite 161 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



9.5.4.2 Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949, freistehend und angebaut)

Die Sachwertfaktoren für freistehende und angebaute Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr bis 1949 sind auf Seite 110 dargestellt.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

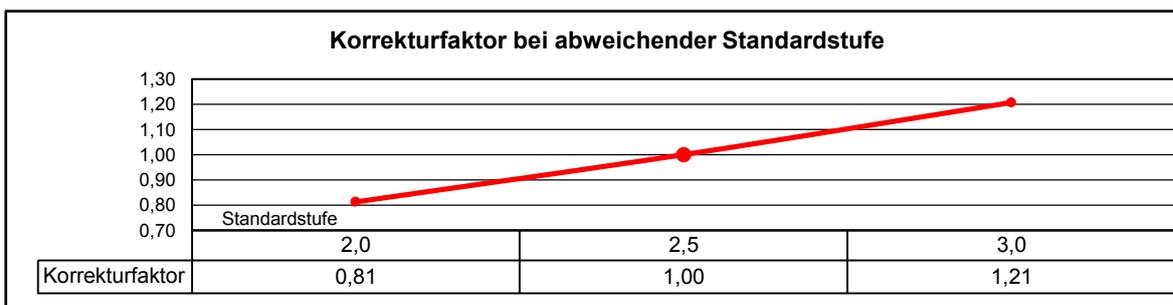
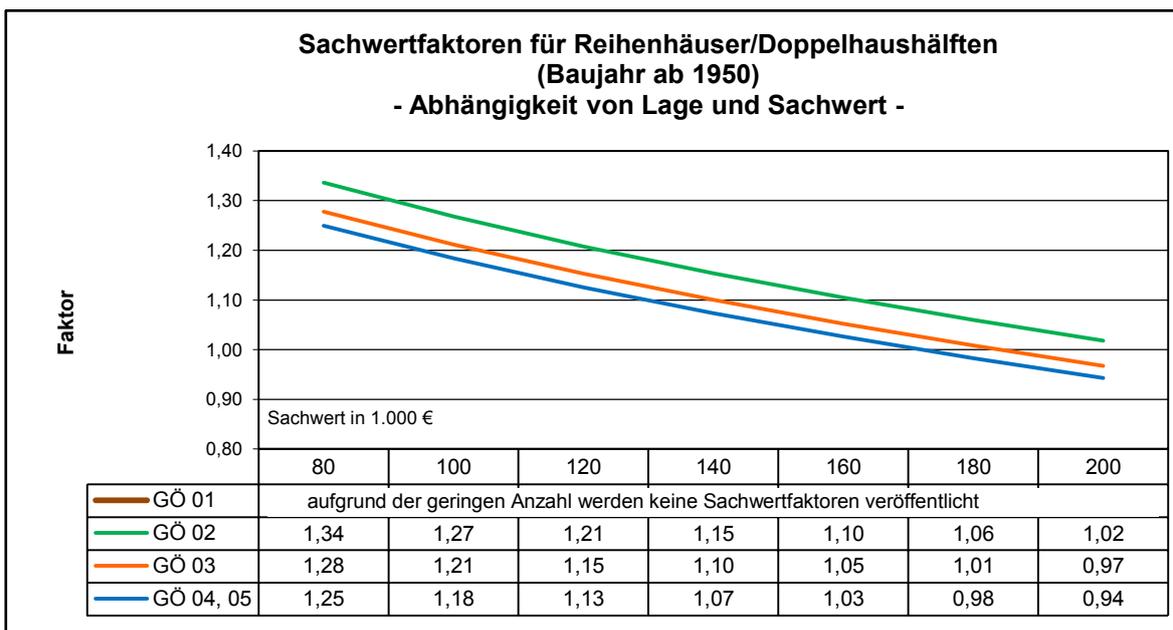
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 186 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2012 - 2019	2015	2019
Baujahr	1950 - 2005	1967	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	14 Jahre - 60 Jahre	32 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	42.000 € - 281.000 €	126.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	26 €/m ² - 165 €/m ²	74 €/m ²	Einfluss nicht nachweisbar
Standardstufe	2,0 - 3,0	2,5	2,5

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage zu entnehmen (Zuordnung der Orte/Bereiche siehe Seite 95).

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Standardstufe ist der Korrekturfaktor aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln. Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 161 beschrieben.

Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



9.5.4.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz

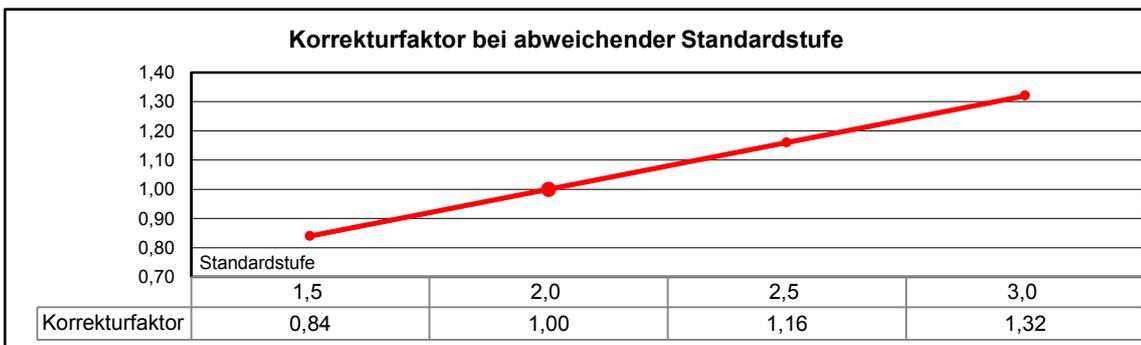
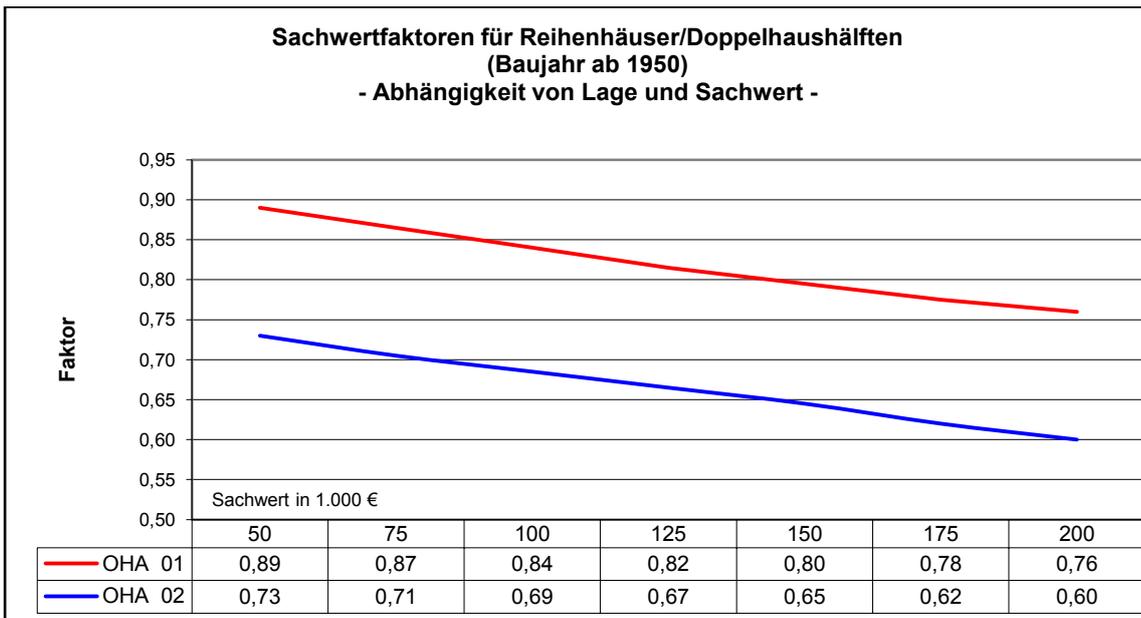
Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 88 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017	2019
Baujahr	1950 - 2011	1970	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	12 Jahre - 70 Jahre	34 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Bodenrichtwert	17 €/m ² - 77 €/m ²	41 €/m ²	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	38.000 € - 229.000 €	110.000 €	entsprechend Grafik
Standardstufe	1,5 - 3,5	2,0	2,0

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekts der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage zu entnehmen (Zuordnung der Orte/Bereiche siehe Seite 96).

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Standardstufe ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Diagramm zu ermitteln. Der Basiswert ist um den sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 161 beschrieben.



9.5.4.4 Landkreis Goslar

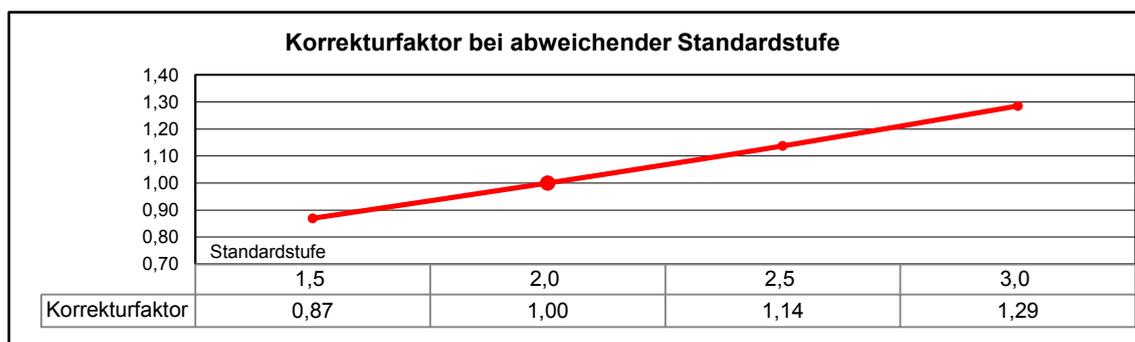
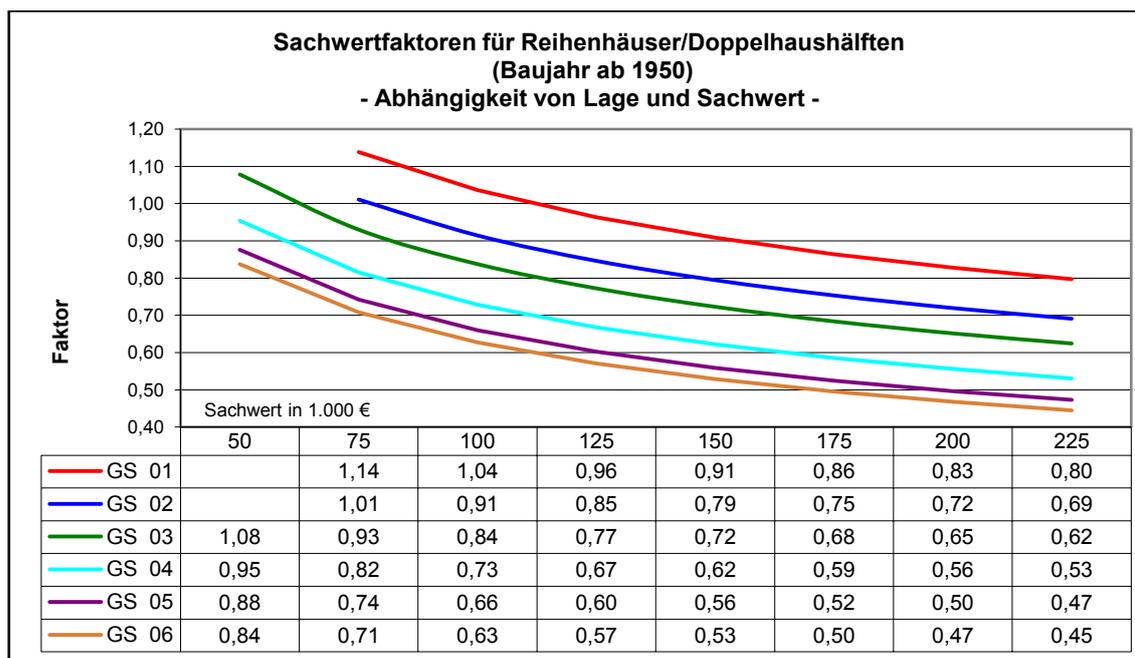
Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 148 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017	2019
Baujahr	1950 - 2005	1967	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	12 Jahre - 60 Jahre	28 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Bodenrichtwert	13 €/m ² - 160 €/m ²	47 €/m ²	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	39.000 € - 255.000 €	106.000 €	entsprechend Grafik
Standardstufe	1,5 - 4,0	2,0	2,0

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekts der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage zu entnehmen (Zuordnung der Orte/Bereiche siehe Seite 97).

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Standardstufe ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Diagramm zu ermitteln. Der Basiswert ist um den sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 161 beschrieben.



9.5.4.5 Landkreis Holzminden

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Für den Bereich des Landkreises Holzminden wurden bislang keine Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt.

9.5.4.6 Landkreis Northeim

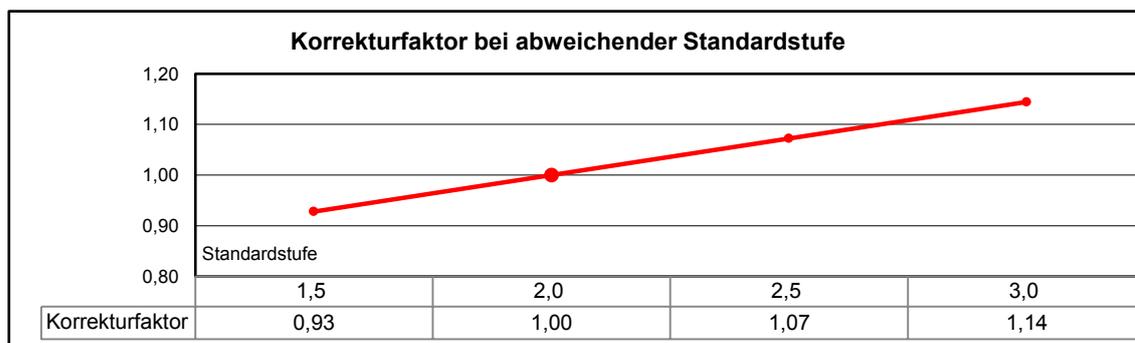
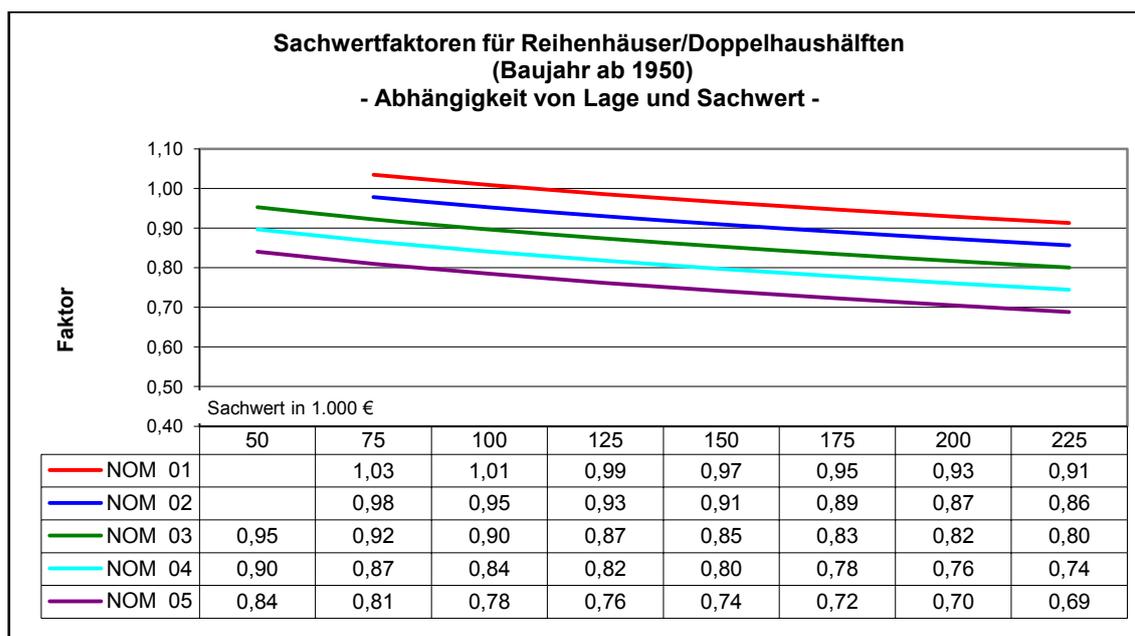
Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 112 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017	2019
Baujahr	1950 - 2013	1971	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	14 Jahre - 70 Jahre	32 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Bodenrichtwert	20 €/m ² - 116 €/m ²	55 €/m ²	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	38.000 € - 251.000 €	117.000 €	entsprechend Grafik
Standardstufe	1,5 - 3,5	2,0	2,0

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekts der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage zu entnehmen (Zuordnung der Orte/Bereiche siehe Seite 98).

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Standardstufe ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Diagramm zu ermitteln. Der Basiswert ist um den sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 161 beschrieben.



9.5.5 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor untersucht.

Als Vergleichsfaktor (Gebäundefaktor) wird der

Grundstückswert / Wohnfläche

eingeführt.

Der auf die Wohnfläche bezogene Grundstückswert (Kaufpreis für das bebaute Grundstück) ist bei Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften die wichtigste Bezugsgröße, wenn man unterschiedliche Objekte wertmäßig vergleichen und beurteilen möchte. Das selektierte Kaufpreismaterial wurde auf Abhängigkeiten von folgenden Merkmalen untersucht:

Kaufzeitpunkt	Die Vergleichsobjekte sind in einem Zeitraum von mehreren Jahren verkauft worden. In diesem Zeitraum haben sich die Preise verändert. Die Entwicklung wurde untersucht und die Kaufpreise entsprechend auf den aktuellen Bezugsstichtag umgerechnet.
Bodenrichtwert	Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Boden- und Lagewert für einen Bereich, in dem im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein für die örtlichen Verhältnisse typisches Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone und einen bestimmten Stichtag. Es wird der aktuelle Bodenrichtwert (ohne Umrechnungen) berücksichtigt.
Lagebereich	Reihenhäuser und Doppelhaushälften gleicher Qualität erzielen trotz gleichen Wertniveaus für das unbebaute Grundstück (Bodenrichtwert) je nach Lage unterschiedliche Kaufpreise. Daher ist die räumliche Lage des Wertermittlungsobjekts eine wichtige Einflussgröße. Der Gutachterausschuss hat für die einzelnen Lagebereiche mit jeweils gleichen Wertverhältnissen (Preisniveau und Preisentwicklung) zusätzliche Wertfaktoren ermittelt. Im Abschnitt 9.3 (ab Seite 94) sind in den Listen die einzelnen Orte aufgeführt, in Klammern ist der zugehörige Lagebereich angegeben, z. B. Bad Sachsa (OHA 02).
Baujahr	Das Baujahr beschreibt die in der Bauweise und im Alter bedingten Unterschiede der in der Stichprobe vorhandenen Gebäude. Es wird vom originären Baujahr ausgegangen, der Modernisierungsgrad und daraus resultierende Änderungen der wirtschaftlichen/modifizierten Restnutzungsdauer werden im Regressionsansatz berücksichtigt.
Modernisierungen	Modernisierungsmaßnahmen am Objekt werden mit Modernisierungspunkten nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie erfasst, der Modernisierungsgrad wird z. B. wie folgt beschrieben: < 2 Punkte = nicht modernisiert, 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad, 13 Punkte = überwiegend modernisiert.
Wohnfläche	Die Wohnfläche beschreibt in dieser Untersuchung die Größe der Häuser. Die Wohnflächenpreise sind bei Objekten mit größerer Wohnfläche niedriger als bei Objekten mit geringerer Wohnfläche.
Grundstücksfläche	Eine größere Grundstücksfläche führt zu einem höheren Vergleichsfaktor. Der Bodenwert des Grundstücks ist im Vergleichsfaktor enthalten.
Sonstige Merkmale	Die Ergebnisse der Regressionsanalyse werden nachfolgend in zum Teil verkürzter Weise dargestellt. Die weiteren statistisch nachweisbaren wertbeeinflussenden Merkmale wurden mit mittleren bzw. überwiegend vorkommenden Werten berücksichtigt. Kaufpreise mit abweichenden Merkmalen wurden ggf. normiert, d. h., der Preis wurde auf die typischen Merkmale umgerechnet.
Typisches Objekt	Das typische Objekt hinsichtlich Ausstattung/Qualität ist in diesem Marktbericht wie folgt definiert: massive Bauweise, Vollkeller, Zentralheizung, Isolierverglasung. Die baujahrstypische Ausstattung und kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (entspricht 4 Modernisierungspunkten) werden unterstellt.

Hinweise zur Anwendung der Vergleichsfaktoren:

1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Objekte, für die aufgrund eines stark vernachlässigten Unterhaltungszustands oder vorhandener Bauschäden/Baumängel ein sehr niedriger Kaufpreis (unter dem Bodenwert des Grundstücks) erzielt wurde, sind in die Ermittlungen nicht eingeflossen.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zugrunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden; in speziellen Fällen sind eine besondere Prüfung und eine Begründung der Anwendung erforderlich.
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass durch die Vergleichsfaktoren bereits ein baujahrsüblicher im Rahmen der Instandhaltung ggf. modernisierter Zustand entsprechend erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Bauschäden/Baumängel sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Bei Abweichungen aufgrund vernachlässigter Unterhaltung, nicht mehr funktionsfähiger oder überalterte Ausstattung (z. B. Bäder, Fenster, Heizung) sind Abschläge anzubringen. Bei besserer Ausstattung bzw. nachträglichen Modernisierungen (überdurchschnittlicher Zustand, neue Ausstattung, verbesserte Dämmung) sind Zuschläge anzubringen

Die Vergleichsfaktoren werden für die einzelnen Bereiche des Zuständigkeitsbereichs nachfolgend getrennt dargestellt. Bei Verwendung der Vergleichsfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend der Grafik (Tabelle) zu entnehmen. Der Basiswert ist ggf. um die Korrekturfaktoren zu verbessern und mit der Wohnfläche zu multiplizieren.

Anwendungsbeispiel:

Wie hoch ist das durchschnittliche Preisniveau für ein Grundstück mit einer Doppelhaushälfte bzw. einem Reihenhaus mit folgenden Eigenschaften?

Lage:	Herzberg am Harz (Landkreis Göttingen, Altkreis Osterode am Harz)
Baujahr:	1970
Bodenrichtwert:	50 €/m ²
Wohnfläche:	120 m ²
Grundstücksgröße:	300 m ²

Basiswert:

Herzberg am Harz (Lage OHA 01)	960 €/m ²
--------------------------------	----------------------

Zu- bzw. Abschläge:

Korrekturfaktor Bodenrichtwert:	1,08
Korrekturfaktor Wohnfläche:	0,90
Korrekturfaktor Grundstücksfläche:	0,87

Vergleichsfaktor:

Basiswert	x	Korrekturfaktoren	=	
960 €/m ²	x	1,08 x 0,90 x 0,87	=	812 €/m ²

vorläufiger Vergleichswert:

Wohnfläche	x	Vergleichsfaktor	=	
120 m ²	x	812 €/m ²	=	97.440 €

Der vorläufige Vergleichswert für das o. g. Objekt beträgt rd. 95.000 €.

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. überdurchschnittliche Bauschäden) wäre noch eine entsprechende Wertanpassung anzubringen.

9.5.5.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949, freistehend und angebaut)

Die Vergleichsfaktoren für freistehende und angebaute Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr bis 1949 sind ab Seite 126 dargestellt.

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 320 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	1950 - 2015	1971
Wohnfläche	64 m ² - 184 m ²	116 m ²
Grundstücksgröße	127 m ² - 553 m ²	275 m ²
Bodenrichtwert	90 €/m ² - 500 €/m ²	230 €/m ²

Auf den folgenden Seiten sind die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

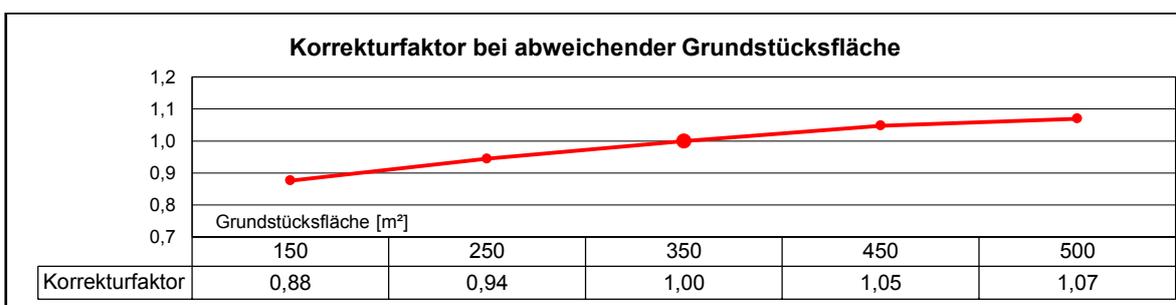
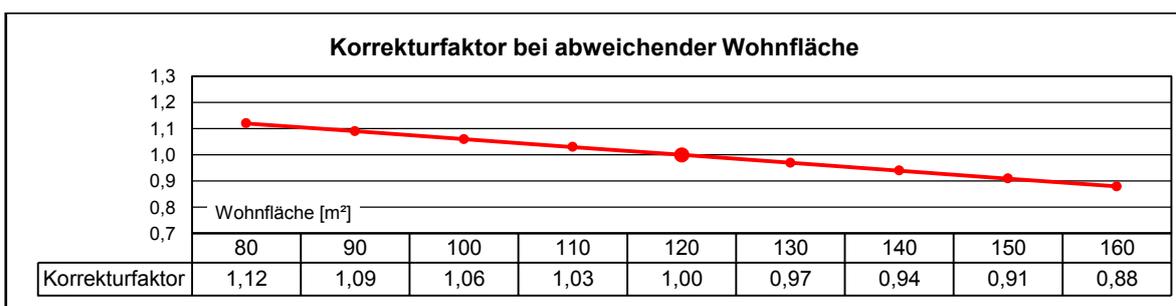
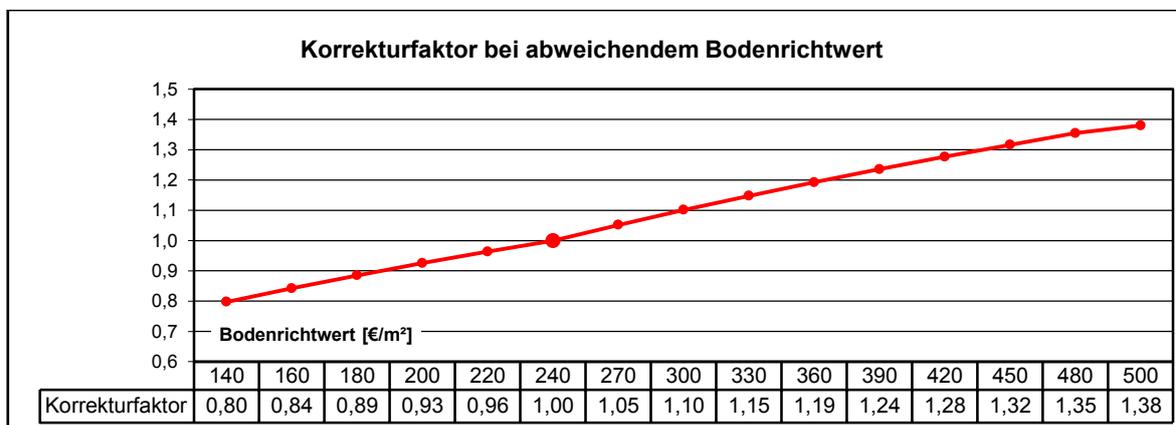
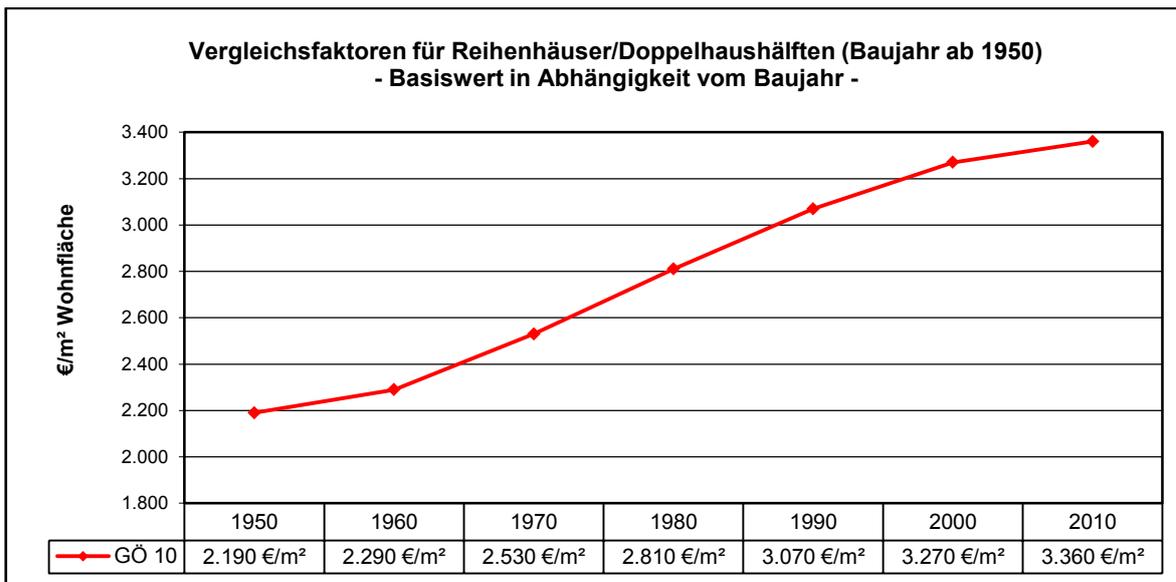
Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	1970
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksgröße	350 m ²
Bodenrichtwert	240 €/m ²
Stellung des Hauses	Mittelhaus/Endhaus
Bauweise	massiv
Unterkellerung	voll
Garage	vorhanden (eine)

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für das Baujahr zu entnehmen.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 171 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf



9.5.5.2 Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949, freistehend und angebaut)

Die Vergleichsfaktoren für freistehende und angebaute Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr bis 1949 sind ab Seite 130 dargestellt.

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 218 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2019	2015
Baujahr	1950 - 2009	1971
Wohnfläche	65 m ² - 174 m ²	115 m ²
Grundstücksgröße	109 m ² - 891 m ²	370 m ²
Bodenrichtwert	26 €/m ² - 165 €/m ²	76 €/m ²

Auf den folgenden Seiten sind die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

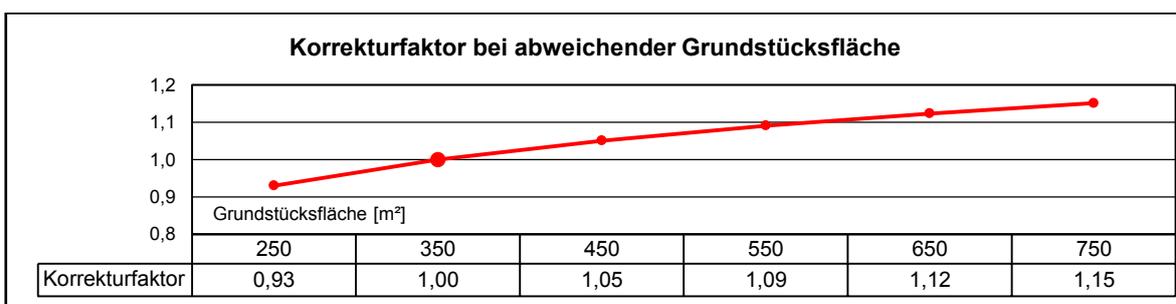
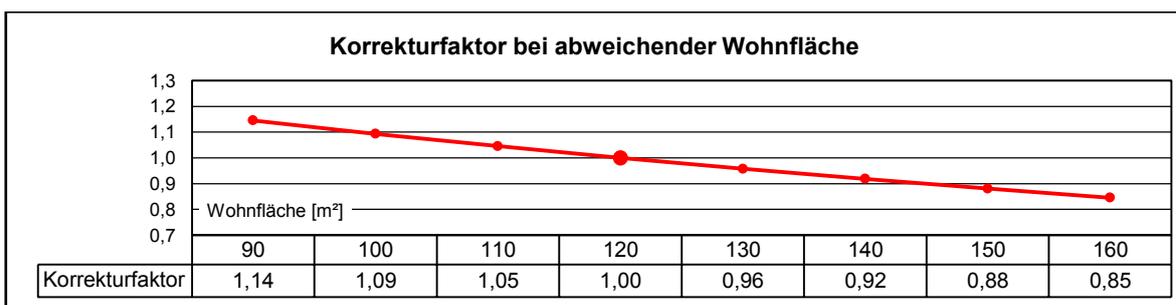
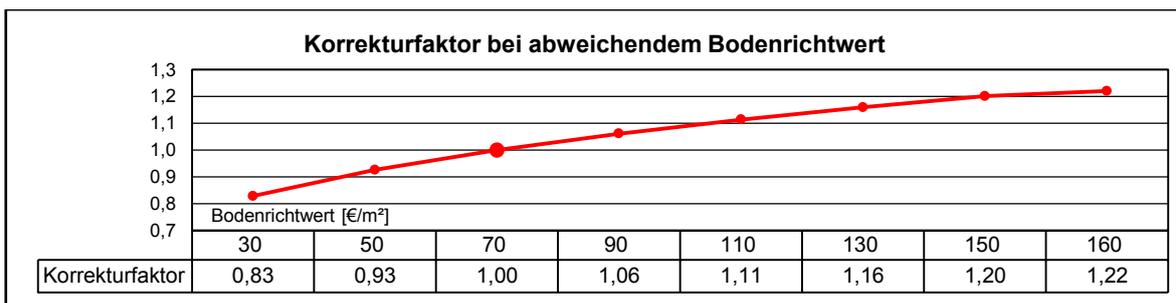
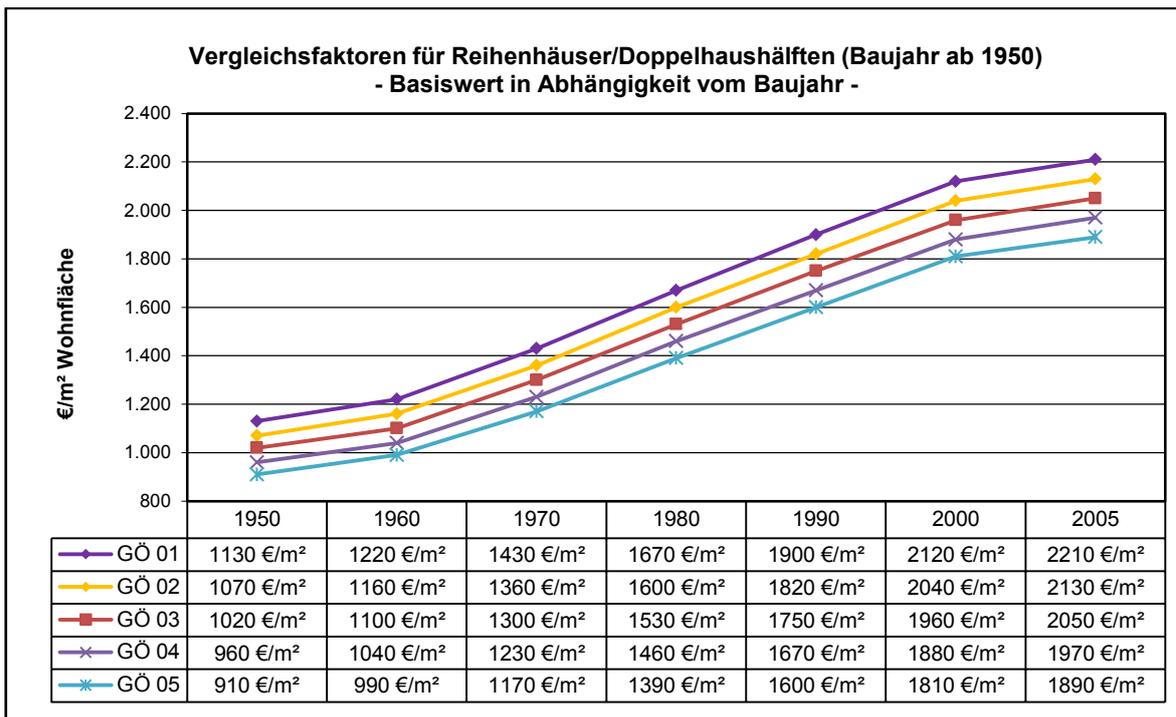
Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	1970
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksgröße	350 m ²
Bodenrichtwert	70 €/m ²
Stellung des Hauses	Mittelhaus/Endhaus
Bauweise	massiv
Unterkellerung	voll
Garage	vorhanden (eine)

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für den Lagebereich und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 94 und 95 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Ein Anwendungsbeispiel befindet sich auf Seite 171.

Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



9.5.5.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949, freistehend und angebaut)

Die Vergleichsfaktoren für freistehende und angebaute Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr bis 1949 sind ab Seite 134 dargestellt.

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 189 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	1950 - 2011	1968
Wohnfläche	64 m ² - 214 m ²	112 m ²
Grundstücksgröße	132 m ² - 1.240 m ²	473 m ²
Bodenrichtwert	16 €/m ² - 78 €/m ²	40 €/m ²

Auf den folgenden Seiten sind die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

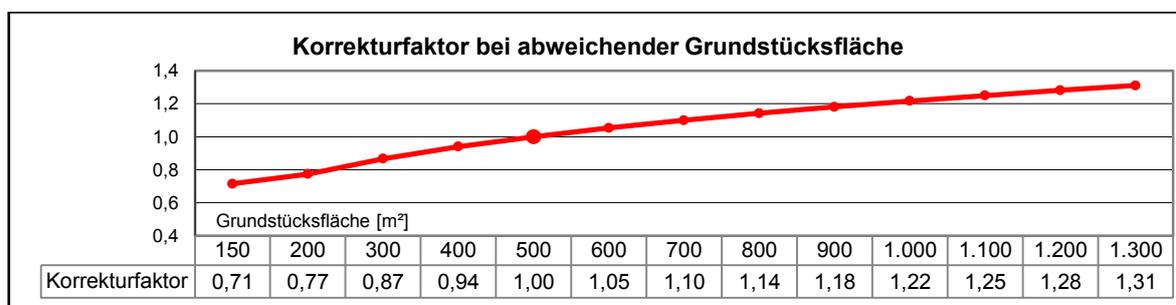
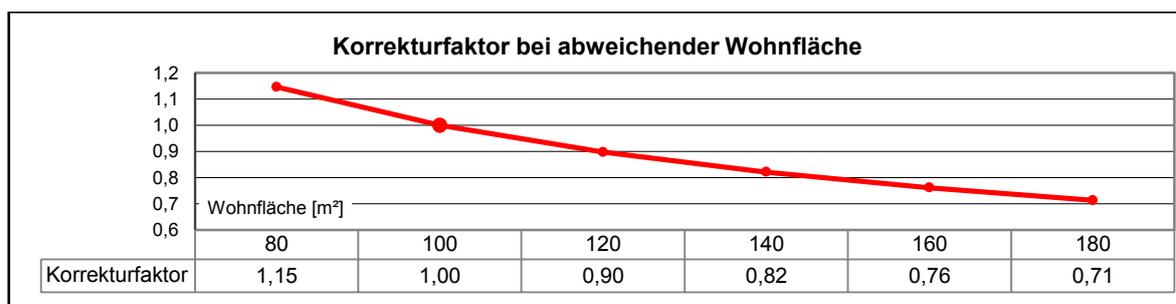
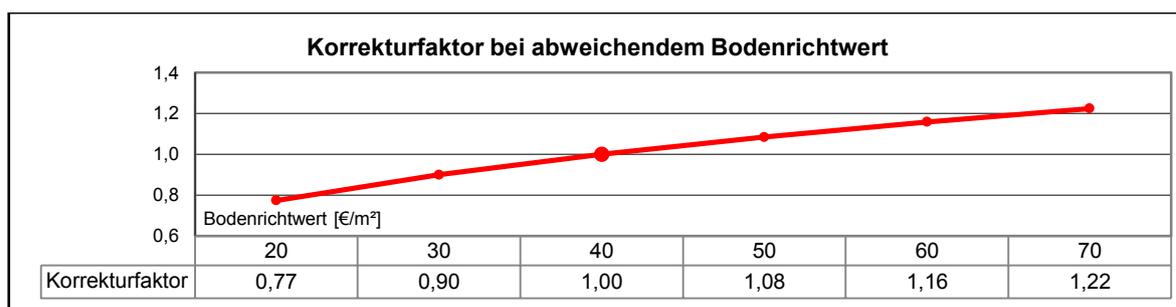
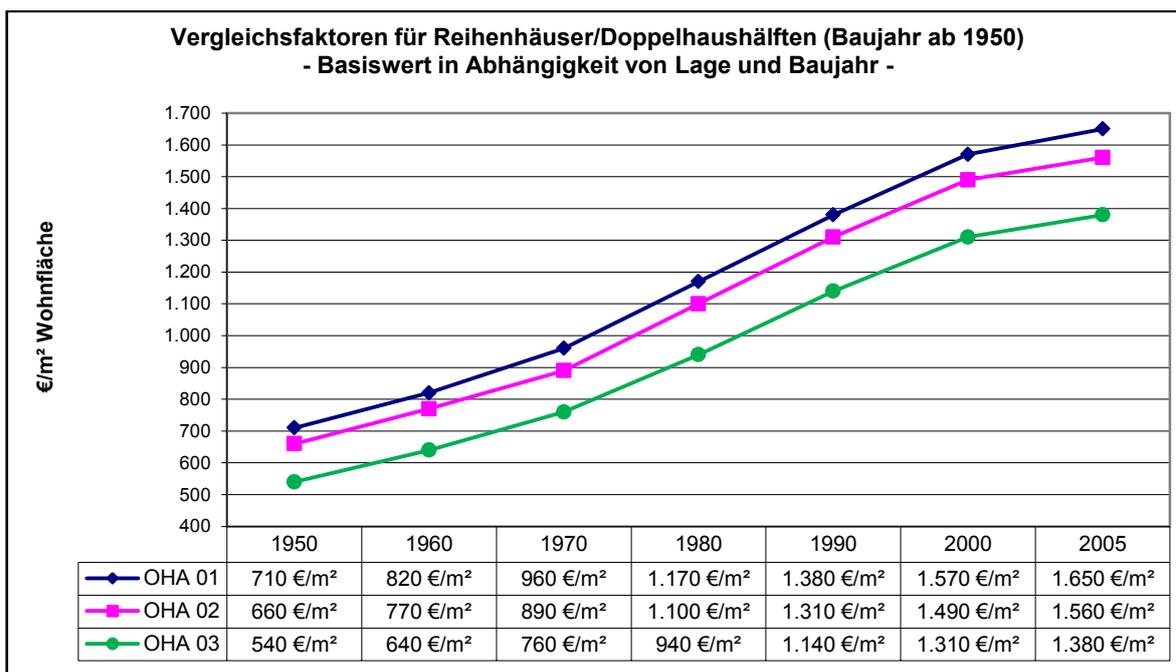
Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	1970
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	500 m ²
Bodenrichtwert	40 €/m ²
Stellung des Hauses	Mittelhaus/Endhaus
Bauweise	massiv
Unterkellerung	voll
Garage	vorhanden (eine)

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für die entsprechende Lage und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 94 und 96 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Ein Anwendungsbeispiel befindet sich auf Seite 171.

Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz



9.5.5.4 Landkreis Goslar

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949, freistehend und angebaut)

Die Vergleichsfaktoren für freistehende und angebaute Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr bis 1949 sind ab Seite 138 dargestellt.

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 129 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	1950 - 2005	1967
Wohnfläche	69 m ² - 250 m ²	118 m ²
Grundstücksgröße	206 m ² - 927 m ²	425 m ²
Bodenrichtwert	11 €/m ² - 100 €/m ²	42 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

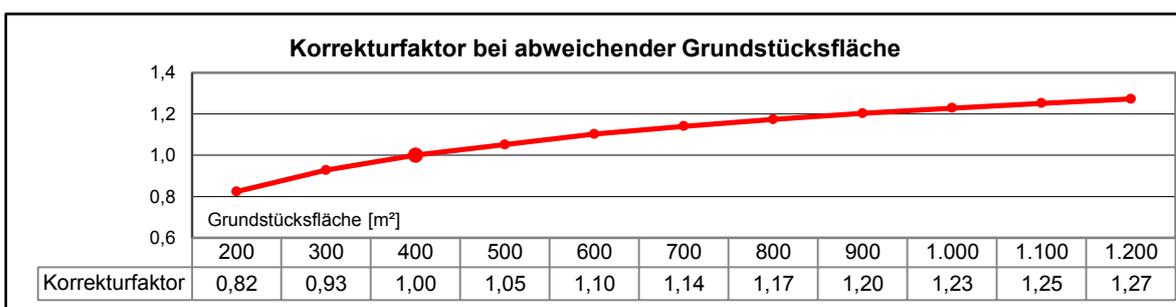
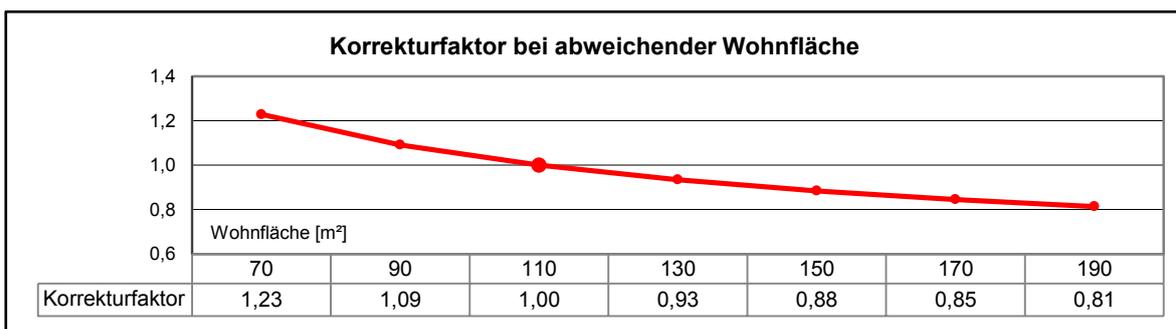
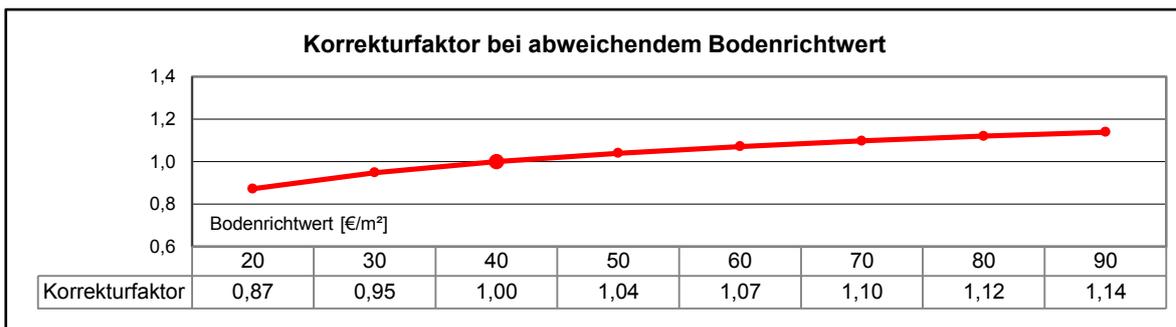
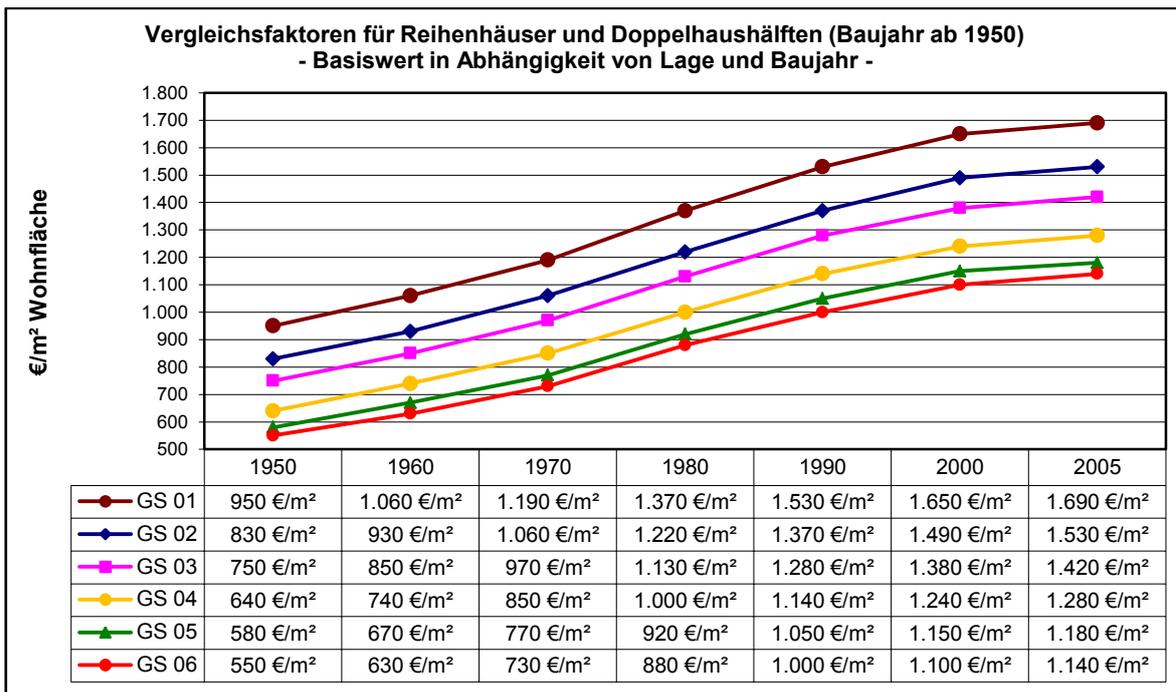
Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	1970
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²
Bodenrichtwert	40 €/m ²
Stellung des Hauses	Mittelhaus/Endhaus
Bauweise	massiv
Unterkellerung	voll
Garage	vorhanden (eine)

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für den entsprechenden Lagebereich und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 94 und 97 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksfläche sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Ein Anwendungsbeispiel befindet sich auf Seite 171.

Landkreis Goslar



9.5.5.5 Landkreis Holzwinden

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949, freistehend und angebaut)

Die Vergleichsfaktoren für freistehende und angebaute Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr bis 1949 sind ab Seite 142 dargestellt.

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 79 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2019	2016
Baujahr	1950 - 1999	1966
Wohnfläche	55 m ² - 170 m ²	112 m ²
Grundstücksgröße	98 m ² - 880 m ²	316m ²
Bodenrichtwert	15 €/m ² - 97 €/m ²	69 €/m ²

Im Untersuchungszeitraum ist nur eine sehr geringe Anzahl von Kaufpreisen in der Kaufpreissammlung nachgewiesen. Um eine Einschätzung zum Preisniveau vornehmen zu können, sind die nachfolgenden Vergleichsfaktoren dargestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit den beschriebenen Eigenschaften (mittlerer Wert = Medianwert), die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise wurde bei der Ermittlung des Vergleichsfaktors berücksichtigt.

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	Bezugsgrößen je nach Lage: siehe Tabelle
Wohnfläche	
Grundstücksgröße	
Bodenrichtwert	
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Stellung des Hauses	Mittelhaus/Endhaus
Bauweise	massiv
Unterkellerung	voll
Garage	vorhanden (eine)

Die Vergleichsfaktoren sind entsprechend der Lage mit den jeweiligen Bezugsgrößen der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950) im Landkreis Holzminden					
Lage/Gemeinde	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	mittlere Grundstücks- fläche [m ²]	mittlerer Bodenrichtwert [€/m ²]	Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche
Stadt Holzminden	1966	107	302	86	850
übrige Lagen im Landkreis Holzminden	1966	115	346	38	650

9.5.5.6 Landkreis Northeim

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949, freistehend und angebaut)

Die Vergleichsfaktoren für freistehende und angebaute Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr bis 1949 sind ab Seite 146 dargestellt.

Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 136 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018	2016
Baujahr	1950 - 2013	1971
Wohnfläche	59 m ² - 226 m ²	114 m ²
Grundstücksgröße	147 m ² - 1.191 m ²	424 m ²
Bodenrichtwert	18 €/m ² - 116 €/m ²	54 €/m ²

Auf den folgenden Seiten sind die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Regionen (Lagebereiche) zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

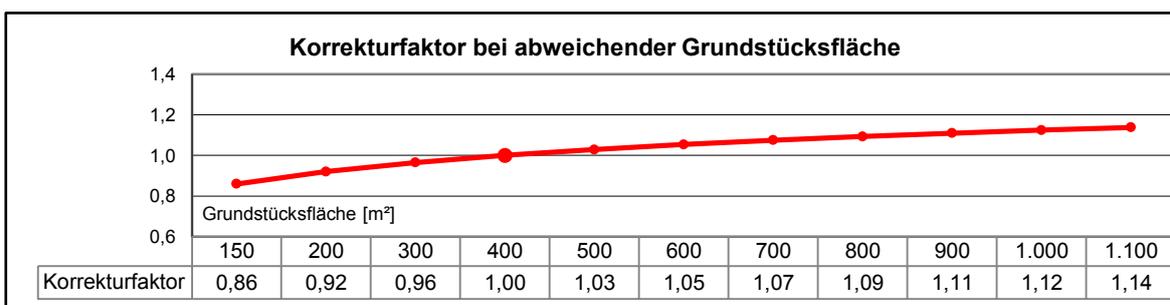
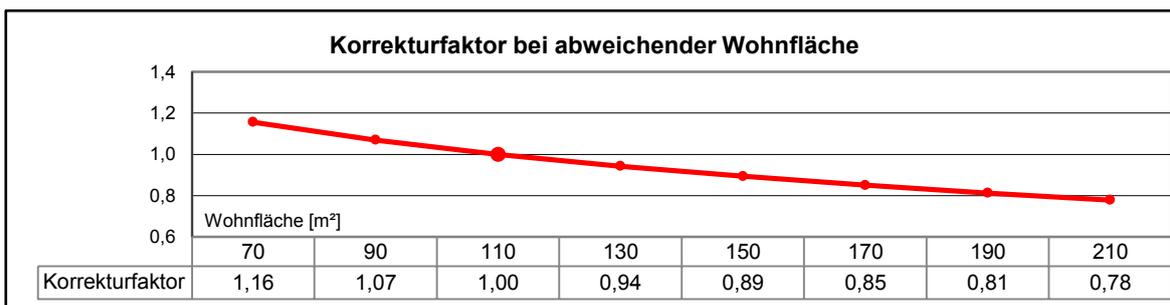
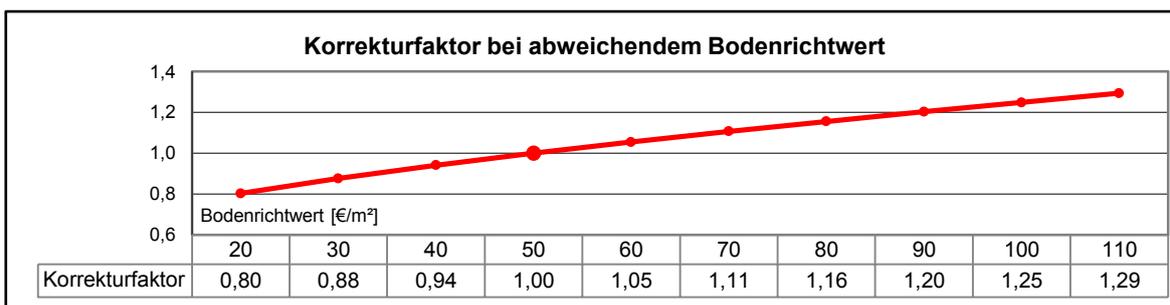
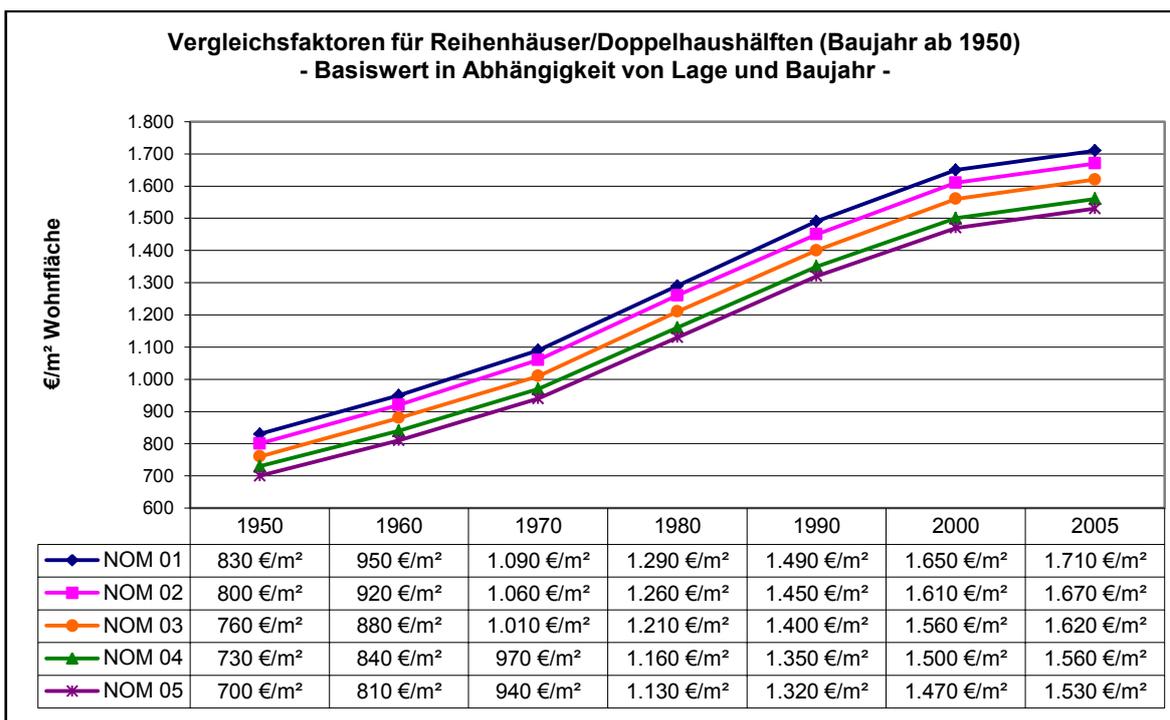
Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	1970
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²
Bodenrichtwert	50 €/m ²
Stellung des Hauses	Mittelhaus/Endhaus
Bauweise	massiv
Unterkellerung	voll
Garage	vorhanden (eine)

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für die entsprechende Lage und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 94 und 98 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Ein Anwendungsbeispiel befindet sich auf Seite 171.

Landkreis Northeim



9.5.6 Erbbaurechte

Neben in Eigentum befindlichen Immobilien werden Reihenhäuser und Doppelhaushälften auch als Erbbaurechte gehandelt. Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, in der Regel gegen Zahlung eines regelmäßigen Erbbauzinses, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG). Für den Eigentümer des Grundstücks (Erbbaurechtsgeber) ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet. Weitere Informationen siehe auch Seite 49.

Für die Ermittlung der Erbbaurechtsfaktoren wurde das Verhältnis des Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Kaufpreis für ein vergleichbares bebautes Grundstück im Eigentum ermittelt.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Modalitäten des Erbbaurechtsvertrages (Höhe des Erbbauzinses, Anpassungsklausel, Laufzeit und Heimfallregelung) wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Erbbaurechtsfaktors haben. Der Einfluss dieser Umstände wurde bislang aufgrund der geringen Anzahl in den einzelnen Bereichen nicht untersucht.

Stadt Göttingen

Die Untersuchung umfasst 18 veräußerte Erbbaurechte.

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 - 2019	2018
Baujahr	1986 - 2003	1989
Wohnfläche	91 m ² - 174 m ²	119 m ²
Grundstücksgröße	150 m ² - 405 m ²	290 m ²
Bodenrichtwert	160 €/m ² - 380 €/m ²	300 €/m ²
Restlaufzeit	42 Jahre - 79 Jahre	50 Jahre
Vergleichsfaktor		0,87

Landkreis Göttingen - Altkreis

Im Bereich des Altkreises Göttingen ist die Anzahl der auswertbaren Daten für die Ermittlung eines Erbbaurechtsfaktors zu gering. Die Ergebnisse aus den anderen Bereichen sind unter Berücksichtigung der wertrelevanten Merkmale, wie z. B. Bodenrichtwert und Restlaufzeit, grundsätzlich übertragbar.

Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz

Auch im Bereich des Altkreises Osterode am Harz ist die Anzahl auswertbarer Daten für Untersuchungen zur Ableitung eines Erbbaurechtsfaktors zu gering. Die Ergebnisse aus den anderen Bereichen sind unter Würdigung der wertrelevanten Merkmale (Bodenrichtwert und Restlaufzeit) grundsätzlich übertragbar.

Landkreis Goslar - Stadt Goslar

Die Untersuchung umfasst 46 veräußerte Erbbaurechte.

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	1956 - 1995	1967
Wohnfläche	85 m ² - 165 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße	186 m ² - 592 m ²	277 m ²
Bodenrichtwert	31 €/m ² - 82 €/m ²	36 €/m ²
Restlaufzeit	17 Jahre - 47 Jahre	28 Jahre
Vergleichsfaktor		0,94

Landkreis Goslar - übriger Landkreis ohne Stadt Goslar

Im Bereich des übrigen Landkreises Goslar ist die Anzahl der auswertbaren Daten für eine Untersuchung zu gering. Die Ergebnisse aus den anderen Bereichen sind unter Berücksichtigung der wertrelevanten Merkmale, wie z. B. Bodenrichtwert und Restlaufzeit, grundsätzlich übertragbar.

Landkreis Holzminden

Im Landkreis Holzminden ist die Anzahl der auswertbaren Daten für eine Untersuchung zu gering. Die Ergebnisse aus den anderen Bereichen sind unter Berücksichtigung der wertrelevanten Merkmale, wie z. B. Bodenrichtwert und Restlaufzeit, grundsätzlich übertragbar.

Landkreis Northeim – Stadt Northeim

Die Untersuchung umfasst 16 veräußerte Erbbaurechte.

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	1952 - 2001	1968
Wohnfläche	75 m ² - 179 m ²	146 m ²
Grundstücksgröße	213 m ² - 1.073 m ²	360 m ²
Bodenrichtwert	44 €/m ² - 143 €/m ²	62 €/m ²
Restlaufzeit	11 Jahre - 55 Jahre	27 Jahre
Vergleichsfaktor		0,85

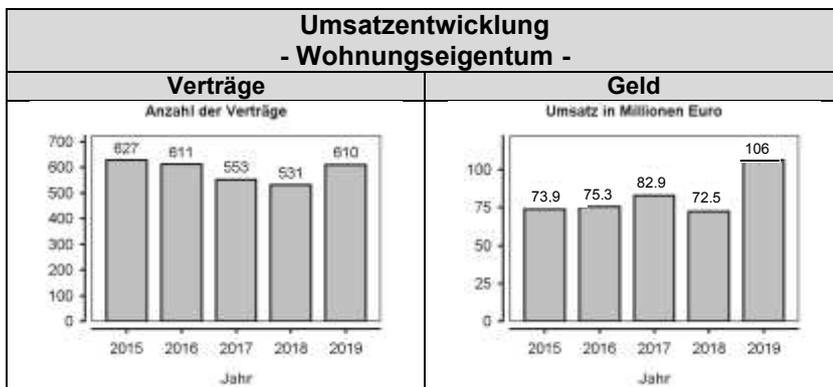
Landkreis Northeim - übriger Landkreis ohne Stadt Northeim

Im Bereich des übrigen Landkreises Northeim ist die Anzahl der auswertbaren Daten für eine Untersuchung zu gering. Die Ergebnisse aus den anderen Bereichen sind unter Berücksichtigung der wertrelevanten Merkmale, wie z. B. Bodenrichtwert und Restlaufzeit, grundsätzlich übertragbar.

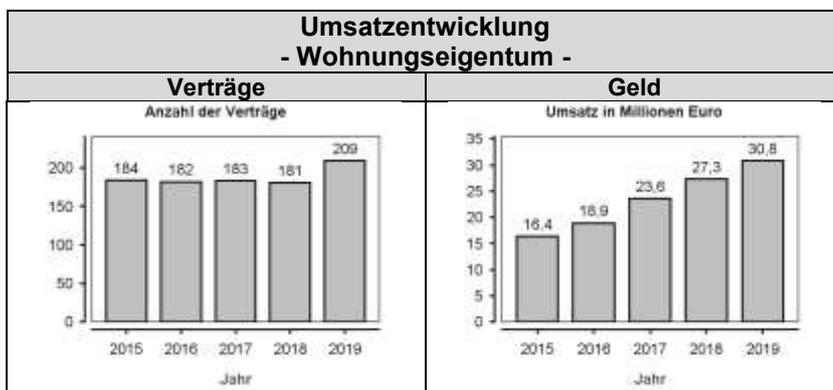
9.6 Wohnungseigentum

9.6.1 Umsatzentwicklung

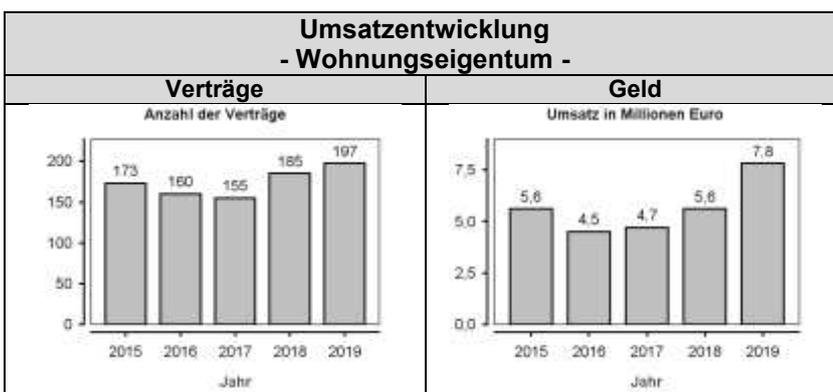
9.6.1.1 Stadt Göttingen



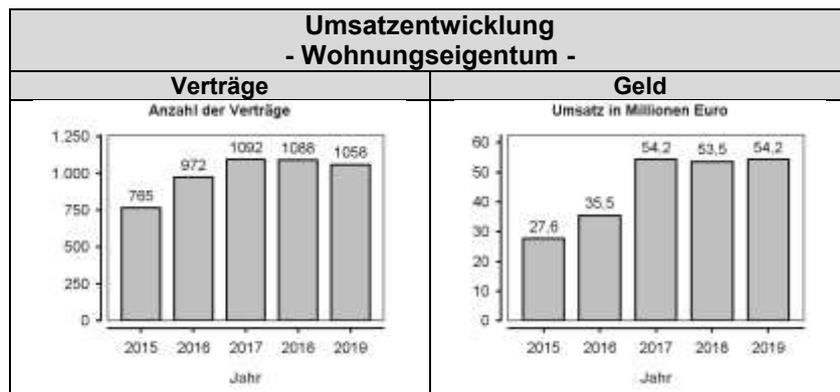
9.6.1.2 Landkreis Göttingen - Altkreis Göttingen



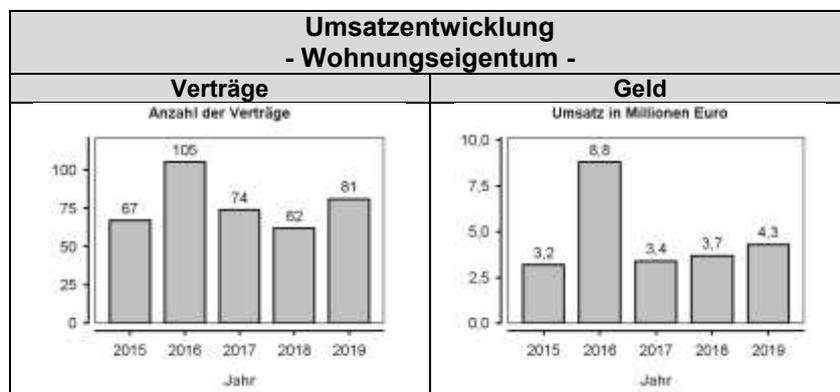
9.6.1.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz



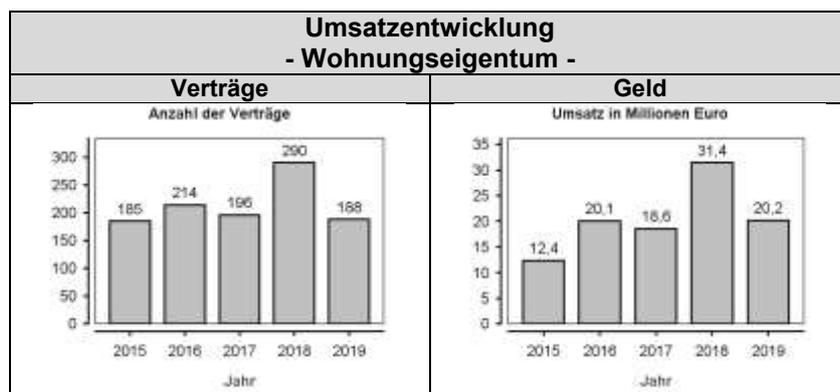
9.6.1.4 Landkreis Goslar



9.6.1.5 Landkreis Holzminden



9.6.1.6 Landkreis Northeim



9.6.2 Preisniveau

Für Wohnungseigentum sind im Berichtsjahr 2019 in den einzelnen Bereichen die nachfolgend zusammengestellten mittleren Preise bezahlt worden. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Im Berichtsjahr 2019 wurden 1.724 Kaufverträge ausgewertet, im Vorjahr 1.749.

Vergleichsmaßstab ist der Kaufpreis bezogen auf die Wohnfläche [€/m²]. Unter Berücksichtigung der mittleren Wohnungsgröße ergibt sich der entsprechend ermittelte mittlere Preis. Die Preis- bzw. Wertangaben beinhalten den anteiligen Bodenwert.

Mittlere Wohnflächenpreise nach Baujahrsgruppen und für Erstverkäufe

Es wurde eine Unterteilung in fünf Baujahrsgruppen vorgenommen. Bei den Verkäufen von Wohnungseigentum der jüngsten Gruppe mit Baujahren innerhalb der jeweils letzten 3 Jahre handelt es sich im Allgemeinen um Erstverkäufe.

Ein Markt für Wohnungseigentum existiert im Wesentlichen nur in den größeren Städten und Gemeinden, in den dörflichen Lagen ist Wohnungseigentum nur selten anzutreffen.

Die mittleren Wohnflächenpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. So werden Unterschiede aufgrund von Umfang und Zeitpunkt ausgeführter Sanierungen/Renovierungen nicht berücksichtigt.

Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum					
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region, lokaler Bereich	Baujahr bis 1949	Baujahr 1950 bis 1977	Baujahr 1978 bis 1990	Baujahr 1991 bis 2015 (1991 bis 2014)	Baujahr ab 2017 (ab 2016)
	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]
Stadt Göttingen	2.636 (2.957)	1.592 (1.594)	2.286 (1.938)	2.778 (2.271)	3.917 (3.697)
Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen)	1.074 (857)	1.065 (1.125)	1.358 (1.194)	1.667 (1.571)	3.377 (3.344)
Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)	426 (357)	515 (395)	514 (449)	817 (613)	* *
Landkreis Goslar	698 (663)	561 (532)	822 (714)	1.435 (947)	2.826 (2.138)
Landkreis Holzminden	472 (430)	736 (623)	487 (843)	949 (856)	* *
Landkreis Northeim	638 (431)	810 (667)	1.071 (1.167)	1.394 (1.344)	2.793 (2.675)
Anzahl	129 (129)	925 (985)	321 (305)	204 (218)	145 (112)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in der Stadt Göttingen					
Verkaufte Objekte 2019 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	25 (22)	1905 (1925)	66 (93)	2.636 (2.957)	199.000 (328.000)
Baujahr 1950 bis 1977	155 (161)	1970 (1972)	54 (55)	1.592 (1.594)	85.000 (82.000)
Baujahr 1978 bis 1990	85 (71)	1984 (1984)	45 (40)	2.286 (1.938)	93.000 (75.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	57 (81)	1993 (1993)	48 (30)	2.778 (2.271)	113.000 (75.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	68 (43)	2019 (2017)	69 (92)	3.917 (3.697)	242.000 (335.000)

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Altkreis Göttingen					
Verkaufte Objekte 2019 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	4 (7)	1922 (1911)	64 (135)	1.074 (857)	70.000 (70.000)
Baujahr 1950 bis 1977	42 (31)	1970 (1970)	70 (63)	1.065 (1.125)	74.000 (70.000)
Baujahr 1978 bis 1990	17 (11)	1982 (1982)	81 (92)	1.358 (1.194)	95.000 (105.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	37 (25)	1994 (1995)	72 (77)	1.667 (1.571)	105.000 (110.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	39 (32)	2018 (2018)	83 (80)	3.377 (3.344)	283.000 (261.000)

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Altkreis Osterode am Harz					
Verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
in Klammern: Daten des Vorjahres					
Baujahr bis 1949	14 (3)	1900 (1900)	92 (62)	426 (357)	46.000 (24.000)
Baujahr 1950 bis 1977	84 (93)	1971 (1971)	57 (58)	515 (395)	29.000 (21.000)
Baujahr 1978 bis 1990	54 (52)	1981 (1981)	57 (57)	514 (449)	30.000 (24.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	22 (15)	1995 (1995)	77 (75)	817 (613)	64.000 (58.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	0 (0)	*	*	*	*

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Goslar					
Verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
in Klammern: Daten des Vorjahres					
Baujahr bis 1949	61 (72)	1910 (1901)	65 (61)	698 (663)	46.000 (36.000)
Baujahr 1950 bis 1977	575 (608)	1971 (1971)	48 (48)	561 (532)	26.000 (25.000)
Baujahr 1978 bis 1990	132 (133)	1981 (1982)	54 (56)	822 (714)	42.000 (38.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	54 (61)	1995 (1995)	66 (62)	1.435 (947)	86.000 (59.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	6 (7)	2019 (2017)	94 (110)	2.826 (2.138)	275.000 (240.000)

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Holzminden					
Verkaufte Objekte 2019 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	4 (4)	1914 (1930)	84 (60)	472 (430)	41.000 (26.000)
Baujahr 1950 bis 1977	16 (15)	1968 (1962)	63 (77)	736 (623)	48.000 (48.000)
Baujahr 1978 bis 1990	10 (6)	1981 (1982)	55 (78)	487 (843)	28.000 (60.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	10 (13)	1994 (1995)	78 (70)	949 (856)	74.000 (62.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	0 (0)	*	*	*	*

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

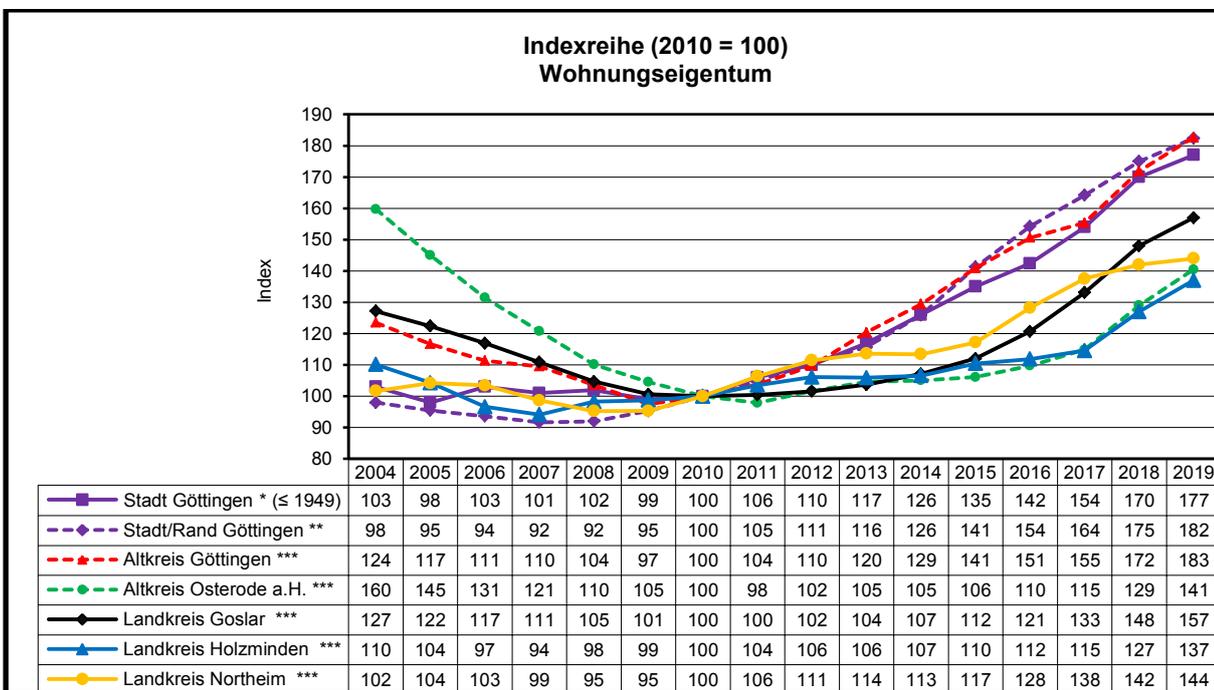
Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Northeim					
Verkaufte Objekte 2019 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	21 (21)	1900 (1900)	89 (75)	638 (431)	55.000 (40.000)
Baujahr 1950 bis 1977	53 (77)	1968 (1973)	71 (74)	810 (667)	55.000 (48.000)
Baujahr 1978 bis 1990	23 (32)	1983 (1989)	69 (76)	1.071 (1.167)	61.000 (84.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	24 (23)	1995 (1996)	76 (78)	1.394 (1.344)	93.000 (94.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	32 (30)	2019 (2018)	84 (83)	2.793 (2.675)	251.000 (223.000)

9.6.3 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise lässt sich am besten durch Indexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen (siehe Anwendungsbeispiel).

Die Preisentwicklung wird nach dem hedonischen Verfahren und Anwendung der doppelten Imputation abgeleitet (die Methode wird auch vom Statistischen Bundesamt - Destatis - zur Berechnung von Preisindizes von Gütern angewendet). Die preisbestimmenden Merkmale eines bebauten Grundstücks, z. B. das Alter des Gebäudes, die Größe der Wohnung und die Lagequalität, werden mittels statistischer Regressionsmodelle mit den beobachteten Preisen periodenweise in Verbindung gebracht. Der Vorteil besteht darin, dass für die Indexwerte dadurch lediglich die reine Preisveränderung, nicht aber die Veränderung der Qualität der Immobilie berücksichtigt wird.

Die hier veröffentlichten Indexreihen gelten für Wohnungseigentum in verschiedenen Lagen. Sie sind, bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index = 100, für Bereiche ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexwerte sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden.



*) Stadt Göttingen (Baujahr bis 1949)

**) Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf (Baujahr ab 1950)

***) Die Angaben für Wohnungseigentum in den übrigen Bereichen gelten für Baujahre ab 1950

Anwendungsbeispiel:

Der Wert für Wohnungseigentum (Baujahr 1970) im Landkreis Holzminden liegt im Jahr 2016 bei 40.000 €. Wie wäre der Wert im Jahr 2006 gewesen?

Index im Jahr 2016: 112

Index im Jahr 2006: 97

$$\text{Umrechnung: } 40.000 \text{ €} \times \frac{97}{112} = 34.643 \text{ €}$$

Der gesuchte Wert des Wohnungseigentums im Jahr 2006 beträgt rd. 35.000 €.

9.6.4 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor untersucht.

Die Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus und sollen dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen. Der so ermittelte Wert ersetzt kein Verkehrswertgutachten und kann nicht als Grundlage für eine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch verwendet werden.

Insbesondere im Stadtgebiet Göttingen hat sich zudem ein besonderer Teilmarkt mit deutlich abweichenden Wohnflächenpreisen für Kleinstwohnungen (1-Zimmer-Appartements mit weniger als 37 m² Wohnfläche) herauskristallisiert. Eine Untersuchung entsprechender Kaufpreise wurde nicht durchgeführt. Bei den vorgestellten Vergleichsfaktoren ist diese Objektgruppe unberücksichtigt geblieben.

Im Bereich der Landkreise existiert ein Markt für Wohnungseigentum im Wesentlichen in den größeren Städten und Gemeinden, in den dörflichen Lagen ist Wohnungseigentum nur selten anzutreffen.

In der Stadt Göttingen ist ein weiterer besonderer Teilmarkt für Wohnungseigentum in Gebäuden mit Baujahren bis 1949 entstanden. Die Gebäude wurden nach Modernisierung in Wohnungseigentum aufgeteilt. Wegen deutlicher Preisunterschiede dieser umgewandelten Objekte gegenüber Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen in Objekten mit Baujahren ab 1950 ist dieser Teilmarkt getrennt untersucht worden.

Für die übrigen Bereiche des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim sind Auswertungen für Wohnungseigentum in Gebäuden bis Baujahr 1949 nicht durchgeführt worden.

Anwendungsbeispiel:

Wie hoch ist der Vergleichswert für Wohnungseigentum mit folgenden Eigenschaften?

Lage:	Bad Gandersheim (Landkreis Northeim)
Baujahr:	1980
Wohnfläche:	80 m ²
Bodenrichtwert:	80 €/m ²

Basiswert:
Bad Gandersheim (Lage NOM 03) 990 €/m²

Zu- bzw. Abschläge:
Korrekturfaktor Bodenrichtwert: 1,11

Vergleichsfaktor:
Basiswert x Korrekturfaktor
990 €/m² x 1,11 = 1.099 €/m²

vorläufiger Vergleichswert:
Wohnfläche x Vergleichsfaktor
80 m² x 1.099 €/m² = 87.920 €

Der vorläufige Vergleichswert für das o. g. Objekt beträgt rd. 90.000 €.

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. überdurchschnittliche Bauschäden) wäre noch eine entsprechende Wertberücksichtigung anzubringen.

9.6.4.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Wohnungseigentum in Gebäuden mit Baujahr bis 1949, nur Stadtgebiet Göttingen (Weiterverkauf)

In der Stadt Göttingen ist auch der Teilmarkt für Wohnungseigentum in Gebäuden mit Baujahr bis 1949, die modernisiert und in Wohnungseigentum aufgeteilt wurden, untersucht worden. Bezeichnend ist, dass dieser Teilmarkt nur in bestimmten Lagen auftritt. Im Wesentlichen ist es die Lage innerhalb Göttingens, die entscheidenden Einfluss auf den Wert hat.

Die Stichprobe der umgewandelten älteren Objekte, die später weiterverkauft wurden, umfasst 70 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal Bereich	mittlerer	Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	bis 1949	---
Wohnfläche	43 m ² - 149 m ²	87 m ²

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Wohnungseigentum mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	ohne speziellen Einfluss, der Wert ist überwiegend durch die Lage geprägt
Ausstattung	mittel
Garage, Stellplatz	nicht vorhanden, ggf. sind pauschal folgende Zuschläge zu berücksichtigen: Stellplatz: 2.500 € / Garage: 7.000 €

Der Vergleichsfaktor ist entsprechend der Lage aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Stadt Göttingen

Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum (Baujahr bis 1949) (Daten des Vorjahreszeitraums in Klammern)				
Lage	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	mittlerer Bodenrichtwert [€/m ²]	mittlerer Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche
Innenstadt -Randlage-	1830 (1901)	55 (64)	340 (320)	2.430 (2.510)
Ostviertel	1908 (1909)	92 (86)	460 (420)	3.220 (3.130)
an Ostviertel angrenzend	1900 (1908)	100 (112)	420 (380)	3.210 (3.300)
Südstadt, Geismar, Weende	1920 (1920)	87 (90)	320 (290)	2.770 (2.720)
Weststadt, Grone und übrige Lagen	*			

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Durch Vervielfachen des Vergleichsfaktors mit der Wohnfläche erhält man den Vergleichswert.

Die Anwendung des mittleren Vergleichsfaktors ist im Einzelfall nicht ohne kritische Würdigung der Abweichungen von der mittleren Wohnfläche oder den sonstiger objektspezifischer Zustandsmerkmale möglich.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Wohnungseigentum in Gebäuden mit Baujahr ab 1950

Nachfolgend werden die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum (keine Umwandlung/Aufteilung von Mehrfamilienhäusern) im Bereich der Stadt Göttingen und in den Orten Bovenden, Eddighausen und Rosdorf dargestellt. Die Objektgruppe der Kleinstwohnungen (1-Zimmer-Appartements mit weniger als 37 m² Wohnfläche) ist unberücksichtigt geblieben.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 650 Kauffällen aus dem Bereich der Stadt Göttingen und den Orten Bovenden, Eddighausen und Rosdorf hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2019	2017
Baujahr	1950 - 2015	1974
Wohnfläche	37 m ² - 130 m ²	65 m ²
Bodenrichtwert	110 €/m ² - 460 €/m ²	280 €/m ²

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein Grundstück mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	1970
Wohnfläche	70 m ²
Bodenrichtwert	220 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage, Stellplatz	nicht vorhanden, ggf. sind pauschal folgende Zuschläge zu berücksichtigen: Stellplatz: 2.500 € / Garage: 7.000 €

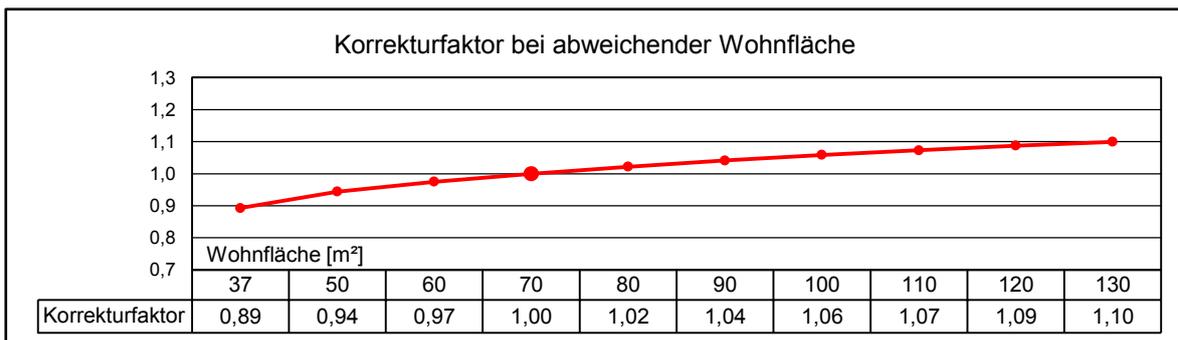
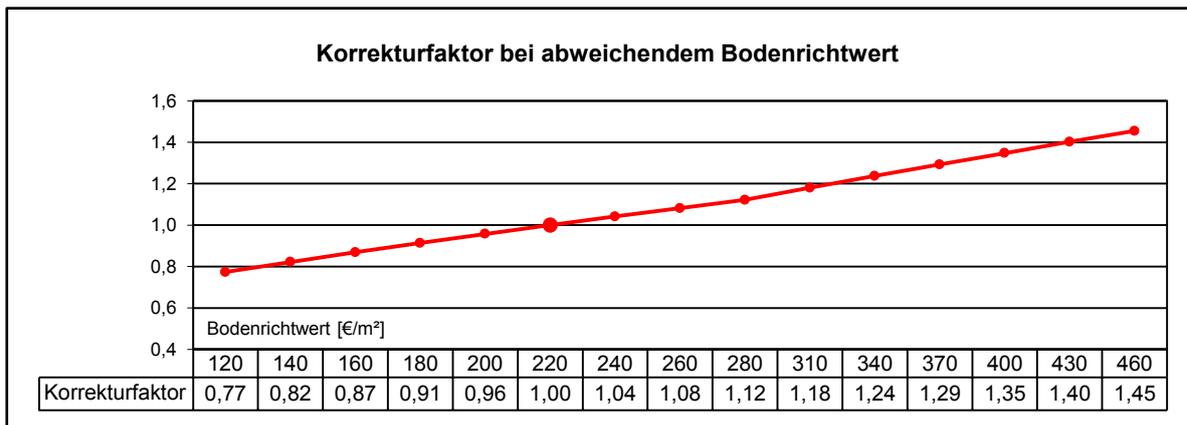
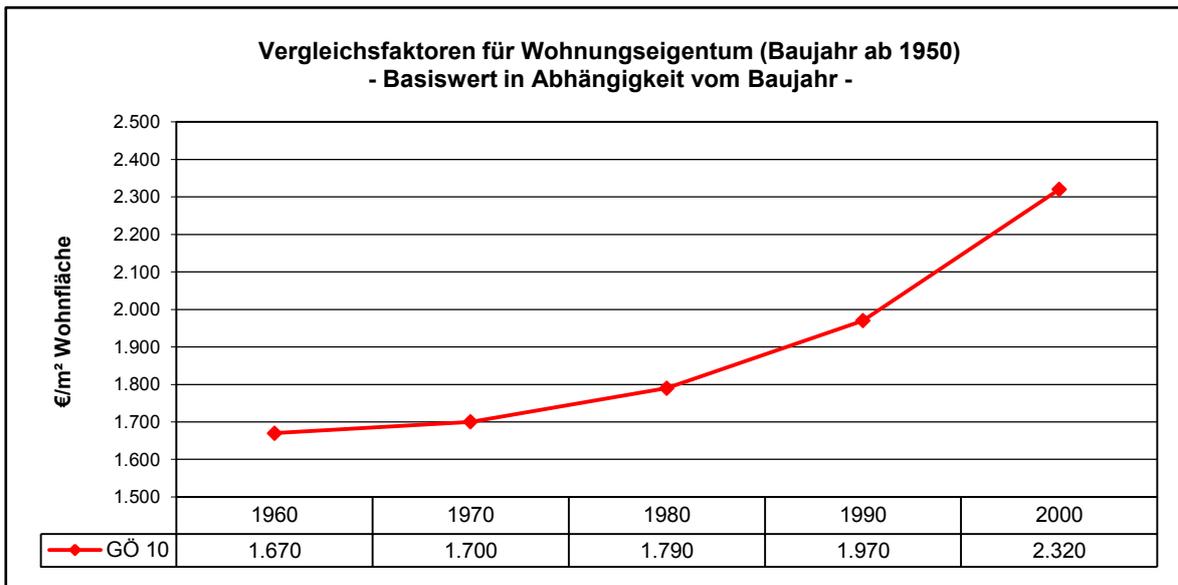
Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für das Baujahr zu entnehmen.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen typischen Eigenschaften (Merkmale des Bezugsobjektes) bezüglich Bodenrichtwert und Wohnfläche sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der Wohnfläche zu multiplizieren. Als Ergebnis erhält man den Vergleichswert.

Die Anwendung ist auf Seite 193 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf



9.6.4.2 Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Altkreis Göttingen (Mittel- und Grundzentren, ohne Bovenden und Rosdorf)

Ein Markt für Wohnungseigentum existiert im Wesentlichen nur in den größeren Städten und Gemeinden, in den dörflichen Lagen ist Wohnungseigentum nur selten anzutreffen. Im Landkreis Göttingen (Altkreis) sind Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen nur für die Stadt Hann. Münden ermittelt worden, die Vergleichsfaktoren sind auf der folgenden Seite dargestellt.

Angaben zum Wertniveau in weiteren Gemeinden (Angaben zur Zentralität der Orte siehe Seite 78) sind anhand der mittleren Kaufpreise (€/m²-Wohnfläche) der letzten 5 Jahre möglich.

Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum (Baujahr ab 1950)			
Lage	mittlere Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlerer Kaufpreis
Adelebsen	78 m ²	1988	885 €/m ²
Dransfeld	57 m ²	1993	1.070 €/m ²
Duderstadt	76 m ²	1992	1.066 €/m ²
Hann. Münden	siehe Vergleichsfaktoren auf Seite Fehler! Textmarke nicht definiert.		
übrige Gemeinden	*)		

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Stadt Hann. Münden (Landkreis Göttingen)

Die Stichprobe der Eigentumswohnungen in der Stadt Hann. Münden einschließlich dem direkt angrenzenden Ortsteil Gimte umfasst 142 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	1950 - 1998	1974
Wohnfläche	45 m ² - 110 m ²	71 m ²
Bodenrichtwert	42 €/m ² - 125 €/m ²	84 €/m ²

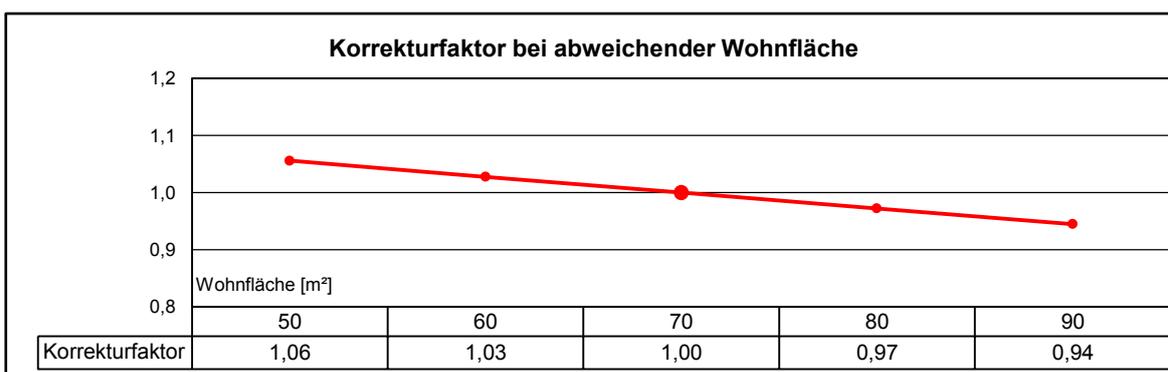
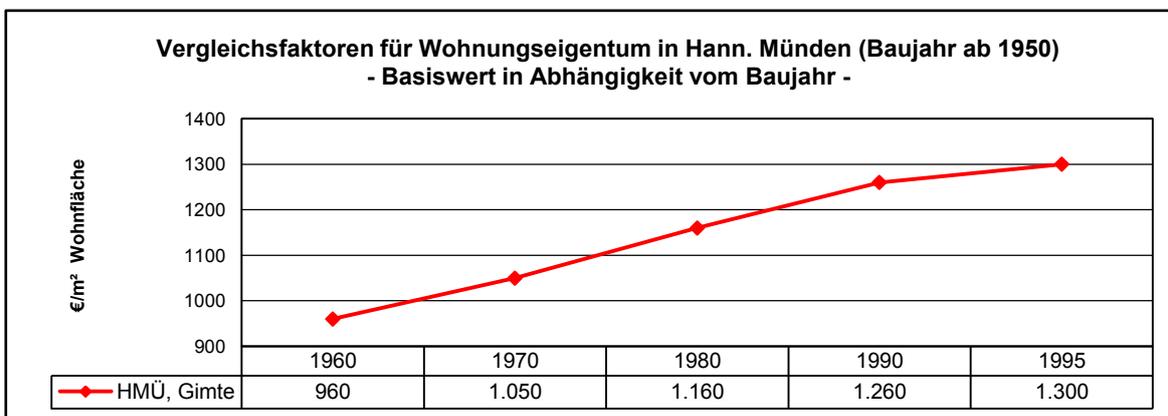
Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf Wohnungseigentum mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	1970
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	70 m ²
Bodenrichtwert/Lage	die Lage wird durch das Baujahr geprägt
Ausstattung	mittel
Garage, Stellplatz	Garage nicht vorhanden, Stellplatz vorhanden, ggf. sind folgende Beträge zu berücksichtigen: Stellplatz: 2.500 € / Garage: 7.000 €

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für das Baujahr zu entnehmen.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen typischen Eigenschaften (Merkmale des Bezugsobjekts) bezüglich der Wohnfläche ist der Korrekturfaktor aus dem Diagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um den sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren.



9.6.4.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1950 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 508 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

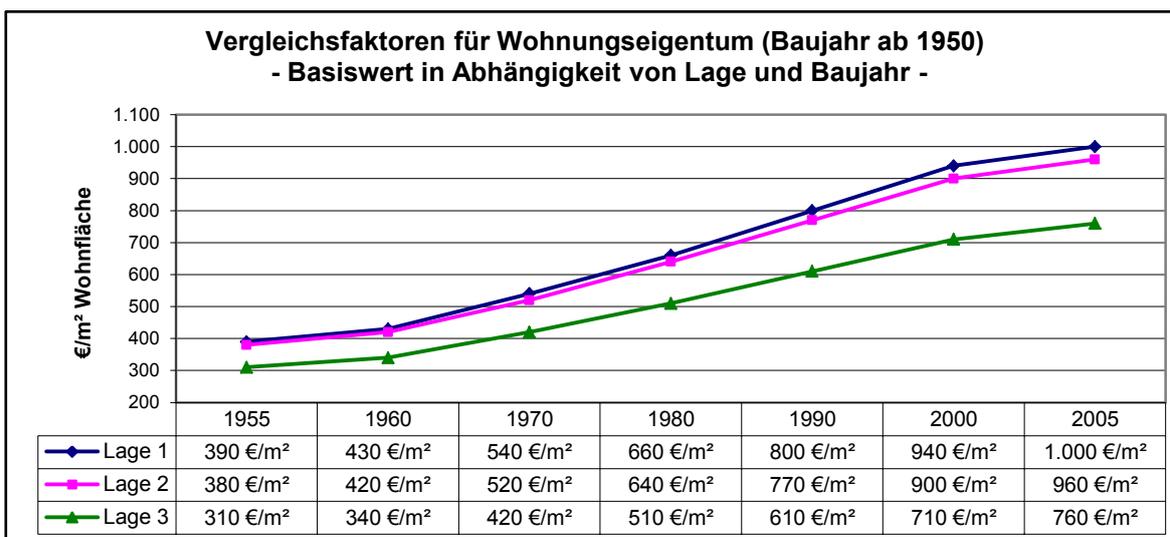
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	1950 - 2007	1979
Wohnfläche	21 m ² - 145 m ²	61 m ²
Bodenrichtwert	24 €/m ² - 82 €/m ²	50 €/m ²

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	1980
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	(Einfluss nicht nachweisbar)
Bodenrichtwert	50 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage, Stellplatz	nicht vorhanden, ggf. sind pauschal folgende Zuschläge zu berücksichtigen: Stellplatz: 1.500 € / Garage: 6.000 €

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist der Basiswert für die entsprechende Lage und das Baujahr zu entnehmen, ggf. mit dem Korrekturfaktor bei abweichendem Bodenrichtwert zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 193 beschrieben.

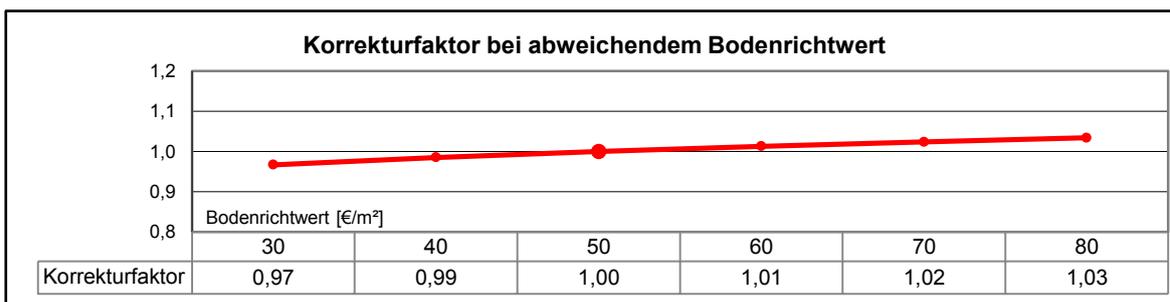
Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz



Die Lagen werden wie folgt beschrieben:

- Lage 1: Bad Lauterberg im Harz
- Lage 2: Osterode am Harz, Herzberg am Harz
- Lage 3: Bad Sachsa

In den nicht aufgeführten Bereichen ist die Anzahl der Vergleichsobjekte zu gering.



9.6.4.4 Landkreis Goslar

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1950 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 3.136 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

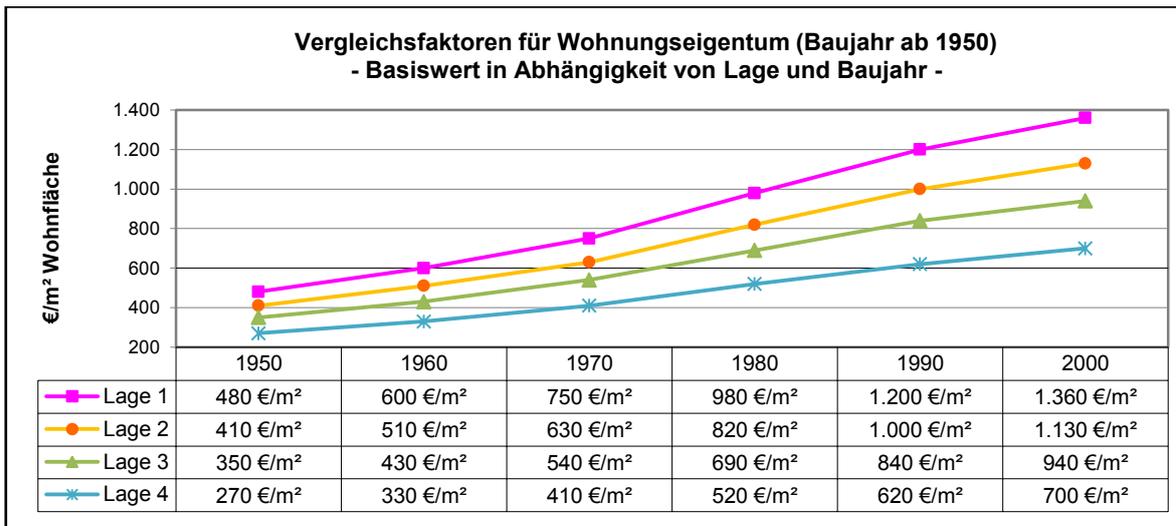
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	1950 - 2001	1974
Wohnfläche	25 m ² - 120 m ²	53 m ²
Bodenrichtwert	14 €/m ² - 150 €/m ²	58 €/m ²

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	1970
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	(Einfluss nicht nachweisbar)
Bodenrichtwert	55 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage, Stellplatz	nicht vorhanden, ggf. sind pauschal folgende Zuschläge zu berücksichtigen: Stellplatz: 2.000 € / Garage: 6.000 €

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist der Basiswert für die entsprechende Lage und das Baujahr zu entnehmen, bezüglich des Bodenrichtwertes ist ggf. ein Korrekturfaktor zu berücksichtigen. Die Anwendung ist auf Seite 193 beschrieben.

Landkreis Goslar



Die Lagen werden wie folgt beschrieben:

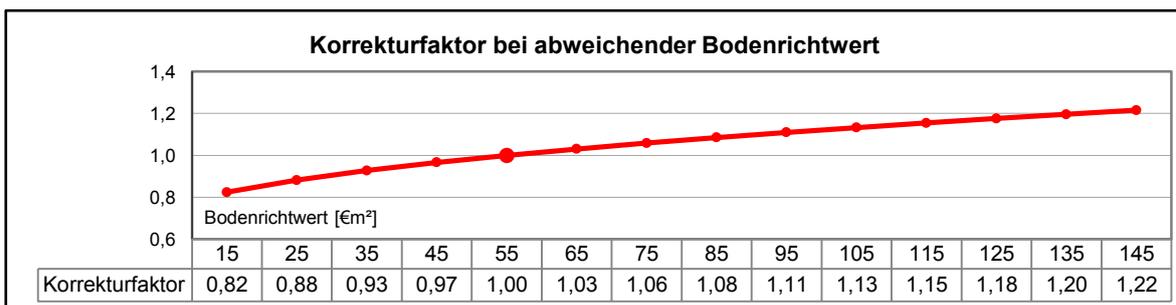
Lage 1: Goslar, Grauhof

Lage 2: Bad Harzburg, Bündheim, Clausthal, Seesen, Zellerfeld

Lage 3: Altenau, St. Andreasberg, Braunlage, Hahnenklee-Bockswiese, Oker, Schulenburg

Lage 4: Hohegeiß, Lautenthal

In den nicht aufgeführten Bereichen ist die Anzahl der Vergleichsobjekte zu gering.



9.6.4.5 Landkreis Holzminden

Der Gutachterausschuss ermittelt Vergleichsfaktoren nur für das **Stadtgebiet von Holzminden**, da der Teilmarkt für Eigentumswohnungen im übrigen Landkreis nur eine untergeordnete Rolle spielt. Lediglich in den zur Stadt Holzminden gehörenden Ortschaften Neuhaus im Solling und Silberborn hat sich ein eigener kleiner Teilmarkt gebildet.

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1950 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe für das Stadtgebiet von Holzminden umfasst 115 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

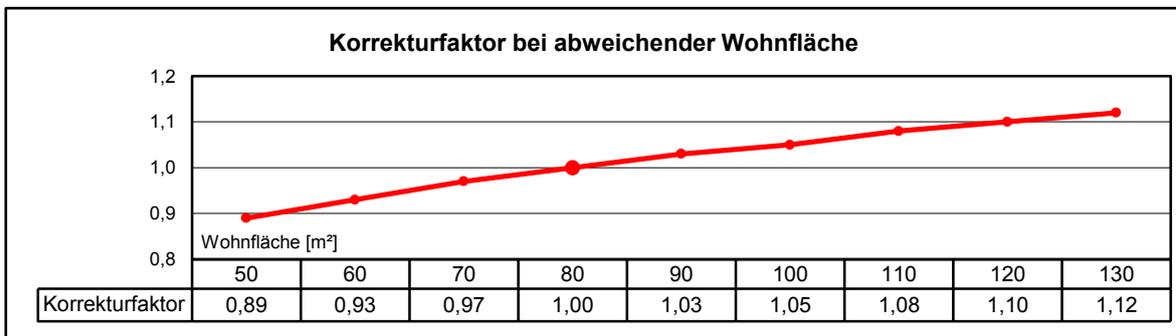
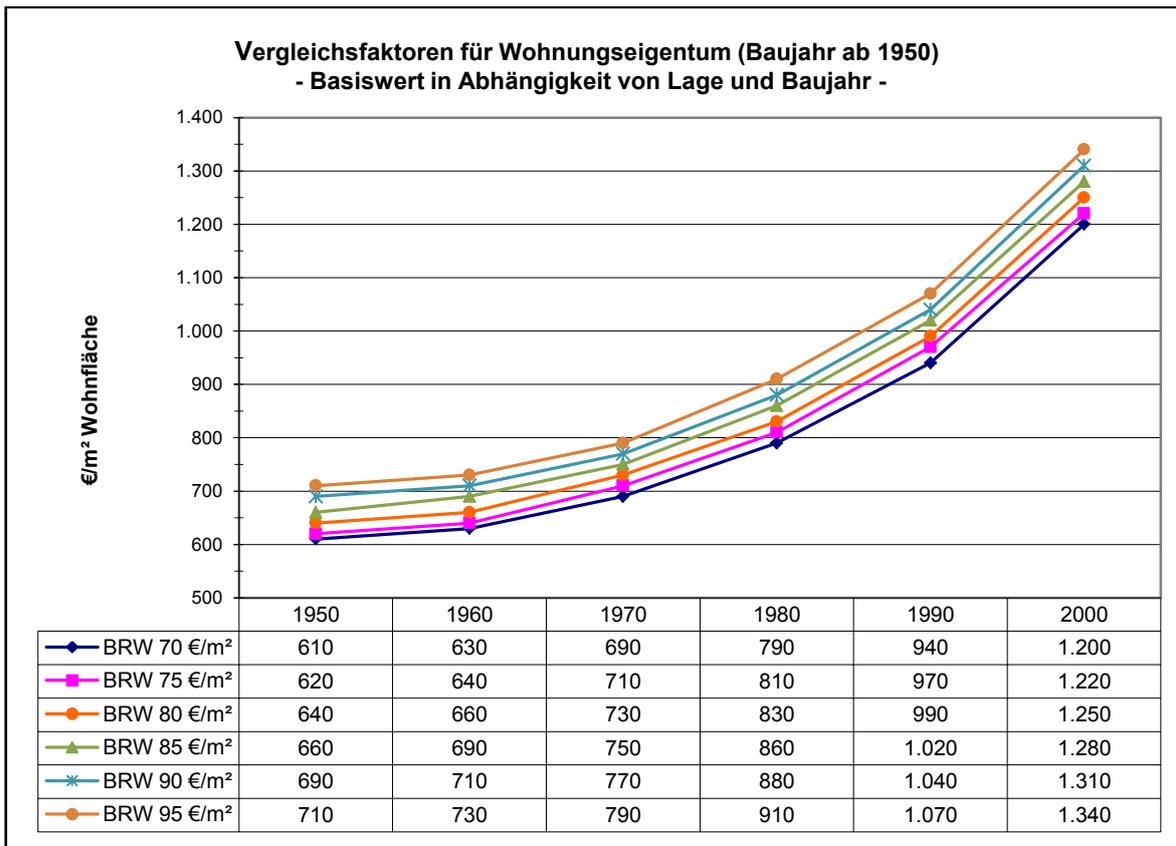
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2019	2016
Baujahr	1952 - 2000	1975
Wohnfläche	32 m ² - 138 m ²	75 m ²
Bodenrichtwert	66 €/m ² - 103 €/m ²	86 €/m ²

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	1970
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	80 m ²
Bodenrichtwert	85 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage, Stellplatz	nicht vorhanden
Garage, Stellplatz	nicht vorhanden, ggf. sind pauschal folgende Zuschläge zu berücksichtigen: Stellplatz: 1.500 € / Garage: 5.000 €

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist der Basiswert für die entsprechende Lage (Bodenrichtwert) und das Baujahr zu entnehmen, bezüglich der Wohnfläche ist ggf. ein Korrekturfaktor zu berücksichtigen. Die Anwendung ist auf Seite 193 beschrieben.

Landkreis Holzminden (Stadtgebiet von Holzminden)



9.6.4.6 Landkreis Northeim

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1950 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 335 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

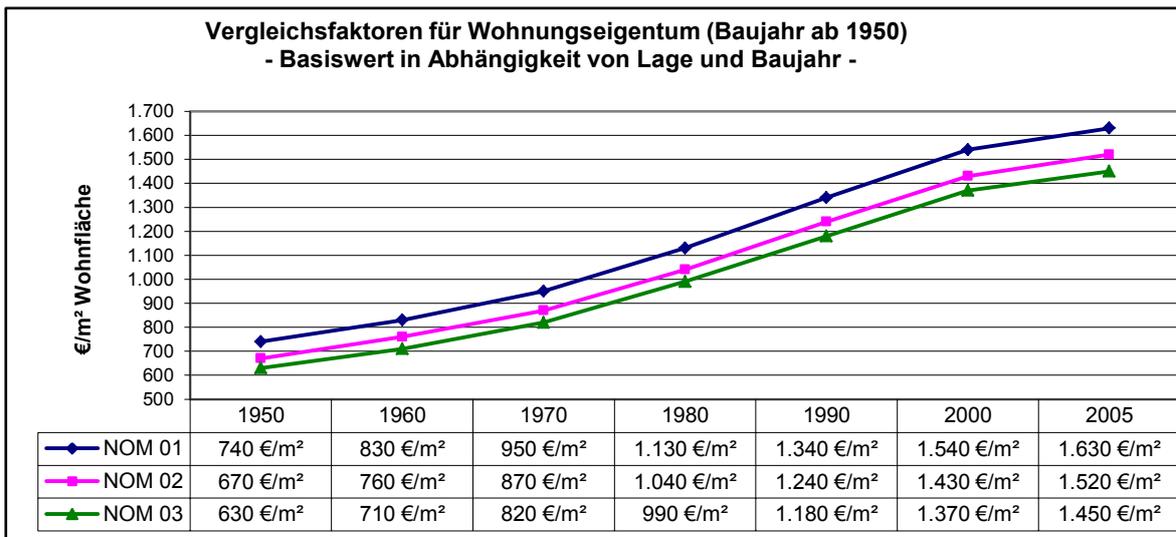
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	1951 - 2007	1978
Wohnfläche	23 m ² - 145 m ²	71 m ²
Bodenrichtwert	26 €/m ² - 98 €/m ²	61 €/m ²

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	1980
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	(Einfluss nicht nachweisbar)
Bodenrichtwert	60 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage, Stellplatz	nicht vorhanden, ggf. sind pauschal folgende Zuschläge zu berücksichtigen: Stellplatz: 1.500 € / Garage: 6.000 €

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist der Basiswert für die entsprechende Lage und das Baujahr zu entnehmen, ggf. mit dem Korrekturfaktor bei abweichendem Bodenrichtwert zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 193 beschrieben.

Landkreis Northeim



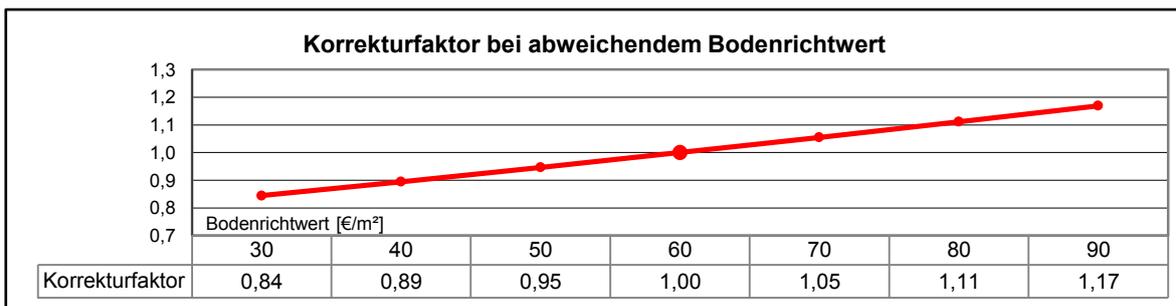
Die Lagen werden wie folgt beschrieben:

NOM 01: Einbeck, Nörten-Hardenberg, Northeim

NOM 02: Bad Gandersheim

NOM 03: Bodenfelde, Dassel, Hardegsen, Moringen, Uslar

In den nicht aufgeführten Bereichen ist die Anzahl der Vergleichsobjekte zu gering.



9.6.5 Erbbaurechte

Neben in Eigentum befindlichen Immobilien werden Eigentumswohnungen auch als Erbbaurechte gehandelt. Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, in der Regel gegen Zahlung eines regelmäßigen Erbbauzinses, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG). Für den Eigentümer des Grundstücks (Erbbaurechtsgeber) ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet. Weitere Informationen siehe auch Seite 49.

Stadt Göttingen

Zur Ermittlung des Erbbaurechtsfaktors wurde das Verhältnis des Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Kaufpreis für eine vergleichbare Eigentumswohnung ermittelt.

Die Untersuchung umfasst insgesamt 70 veräußerte Erbbaurechte.

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 - 2019	2018
Baujahr	1961 - 2003	1982
Wohnfläche	38 m ² - 116 m ²	57 m ²
Bodenrichtwert	175 €/m ² - 380 €/m ²	290 €/m ²
Restlaufzeit	18 Jahre - 83 Jahre	50 Jahre
Vergleichsfaktor		0,85

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Modalitäten des Erbbaurechtsvertrages (Höhe des Erbbauzinses, Anpassungsklausel, Laufzeit und Heimfallregelung) wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Erbbaurechtsfaktors haben. Der Einfluss dieser Umstände wurde aufgrund der relativ geringen Anzahl nicht untersucht.

Übrige Bereiche

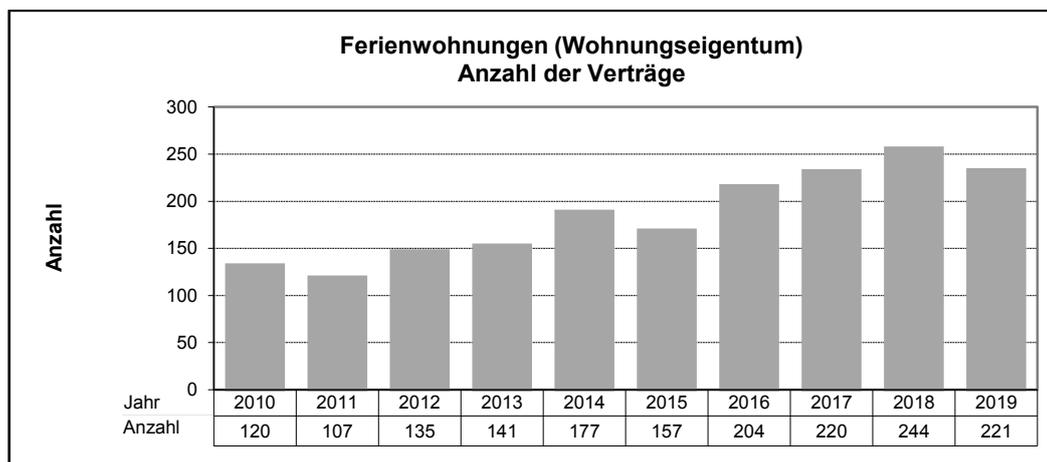
Aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Kaufverträge ist für die übrigen Bereiche des Berichtsgebiets eine derartige Zusammenstellung nicht erstellt worden.

9.7 Ferienwohnungseigentum

9.7.1 Landkreis Goslar

Bedingt durch die Erholungs- und Freizeitfunktion des Harzes und dem damit verbundenen Fremdenverkehrsaufkommen sind in mehreren Gemeinden des Landkreises Goslar Wohnanlagen mit speziell als Ferienwohnung konzipierten Eigentumswohnungen entstanden.

9.7.1.1 Umsatzentwicklung



9.7.1.2 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisgefüge dieser Anlagen unterscheidet sich erheblich von dem konventioneller Eigentumswohnungen.

Für diese besonderen Ferienwohnanlagen sind mittlere Wohnflächenpreise aus den Kaufverträgen des letzten Jahres ermittelt worden. In die Auswertung sind keine durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflussten Kaufpreise einbezogen worden.

Die mittleren Wohnflächenpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte (z. B. Lage innerhalb der Wohnanlage, Wohnfläche, Ausstattung).

Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Wohnanlage	Anzahl	mittlere Wohnfläche [m ²]	mittlerer Wohnflächenpreis [€/m ²]
Bad Harzburg (Kurhausstraße 18)	24 (30)	61 (63)	830 (830)
Hohegeiß (Panoramic)	37 (45)	50 (49)	290 (390)
Altenau (Ferienpark Glockenberg)	96 (95)	42 (41)	540 (485)
Hahnenklee-Bockswiese (Am Hahnenkleer Berg)	64 (74)	46 (45)	520 (480)

9.7.1.3 Vergleichsfaktoren

Bad Harzburg (Kurhausstraße 18)

Für die Wohnanlage „Kurhausstraße 18“, Baujahr 1972, wurden die Kauffälle des Zeitraums Januar 2015 bis Dezember 2019 ausgewertet. Die Wohnungen haben überwiegend Wohnflächen von rd. 50 m² (92 Kauffälle) oder rd. 85 m² (31 Kauffälle).

Der Wertanteil für Inventar (soweit vorhanden) ist im Kaufpreis enthalten und beträgt im Mittel rd. 2.175 € je Wohnung. In ca. 60 % der ausgewerteten Verträge sind explizit Angaben zum Inventar enthalten.

Bei 20 % der Kaufverträge ist ein Nutzungsrecht an einem Tiefgarageneinstellplatz mit verkauft worden (angegebener mittlerer Kaufpreis 4.600 €).

Die Vergleichswerte (mittlerer Wohnflächenpreis in €/m²-Wohnfläche - ohne Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung) für eine Wohnung (einschließlich Inventar) betragen:

Wohnanlage „Kurhausstraße 18“	
Wohnflächen	mittlerer Wohnflächenpreis
50 m ²	730 €/m ²
85 m ²	740 €/m ²

Weitere Untersuchungen zu den Vergleichsfaktoren wurden nicht durchgeführt.

Hohegeiß (Panoramic)

Die Ferienparkanlage „Am Kurpark (Panoramic)“ wurde 1973 erbaut. Es wurden 219 Kauffälle (Januar 2015 bis Dezember 2019) untersucht.

Die Untersuchung bezieht sich auf Wohnungsgrößen zwischen 48 m² und 53 m² in einer mittleren Lage innerhalb der Ferienparkanlage.

Der Wertanteil für Inventar (soweit vorhanden) ist im Kaufpreis enthalten und beträgt im Mittel rd. 2.600 € je Wohnung. Dieser Betrag wurde aus den Angaben in 120 Kaufverträgen (ca. 55 % aller angefallenen Verträge) mit Preisangaben zum Inventar abgeleitet.

Zu allen Wohnungen gehört das Nutzungsrecht an den Kfz-Einstellplätzen.

Die Vergleichswerte für Wohnungen einschließlich Inventar und Kfz-Einstellplatz (mittlerer Wohnflächenpreis in €/m²-Wohnfläche - ohne Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung) betragen:

Wohnanlage „Am Kurpark (Panoramic)“	
Wohnflächen	mittlerer Wohnflächenpreis
48 m ² bis 53 m ²	325 €/m ²

Weitere Untersuchungen zu den Vergleichsfaktoren wurden nicht durchgeführt.

Altenau (Ferienpark Glockenberg)

Für den Ferienpark „Glockenberg“, Baujahr 1970, wurden aus 378 Verkäufen (Januar 2015 bis Dezember 2019) Vergleichswerte abgeleitet. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 25 m² und 55 m² und beziehen sich auf mittlere Qualitätslagen.

Der Wertanteil für Inventar (soweit vorhanden) ist im Kaufpreis enthalten und beträgt im Mittel rd. 2.500 € je Wohnung (ca. 65 % der ausgewerteten Kaufverträge enthalten Angaben zum Wert des Inventars).

Ein Garageneinstellplatz gehört nicht zur Ferienwohnung, er wurde im Berichtsjahr 2019 mit im Mittel rd. 2.700 €/Platz gehandelt.

Die Vergleichswerte für Wohnungen einschließlich Inventar (die zeitliche Entwicklung wurde berücksichtigt, die mittleren Wohnflächenpreise in €/m²-Wohnfläche beziehen sich auf den 01.07.2019) betragen:

Ferienpark „Glockenberg“ - Wohnblock A bis G		
Wohnflächen	mittlerer Wohnflächenpreis	
	EG – 2. OG	ab 3. OG
25 m ² bis 35 m ²	440 €/m ²	495 €/m ²
41 m ² bis 43 m ²	490 €/m ²	550 €/m ²
50 m ² bis 55 m ²	540 €/m ²	605 €/m ²

Ferienpark „Glockenberg“ - Wohnblock H bis HH		
Wohnflächen	mittlerer Wohnflächenpreis	
	EG – 2. OG	ab 3. OG
25 m ² bis 35 m ²	520 €/m ²	585 €/m ²
41 m ² bis 43 m ²	575 €/m ²	645 €/m ²
50 m ² bis 55 m ²	635 €/m ²	715 €/m ²

Hahnenklee-Bockswiese (Am Hahnenkleer Berg)

Im Ferienpark „Am Hahnenkleer Berg“, Baujahr 1971, wurden 286 Kauffälle mit Vertragsdatum Januar 2015 bis Dezember 2019 untersucht. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 34 m² und 64 m² bei einer mittleren Wohnfläche von 46 m².

Der Wertanteil für Inventar (ca. 77 % der ausgewerteten Kaufverträge enthalten Angaben zum Wert des Inventars) beträgt rd. 1.700 € je Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten.

Die Stellplätze werden im Jahr 2019 mit im Mittel rd. 1.500 €/Platz gehandelt.

Die Wohnfläche und die Lage innerhalb der Anlage (Geschoss) haben sich als wertrelevant herausgestellt. Die Vergleichswerte für Wohnungen einschließlich Inventar (mittlerer Wohnflächenpreis in €/m²-Wohnfläche – ohne Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung) betragen:

Ferienpark „Am Hahnenkleer Berg“			
Wohnflächen	mittlerer Wohnflächenpreis		
	EG + 1. OG	2. + 3. OG	ab 4. OG
ca. 38 m ²	495 €/m ²	535 €/m ²	555 €/m ²
ca. 48 m ²	485 €/m ²	525 €/m ²	535 €/m ²
58 m ² und 64 m ²	475 €/m ²	505 €/m ²	525 €/m ²

9.8 Teileigentum

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes kann an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes Teileigentum begründet werden.

In der Rechtsform von Teileigentum stehen somit das Sondereigentum z. B. an Büros, Ladengeschäften, Arztpraxen usw., aber auch getrennt von Wohnungen verkaufte Garagen bzw. Stellplätze.

Gewerbliche Objekte

Eine Unterteilung der gewerblichen Objekte in verschiedene Nutzungen bzw. nach Branchen (z. B. Einzelhandelsgeschäft, Friseur, Anwaltskanzlei, Arztpraxis) ist aufgrund der (geringen) Anzahl nicht möglich. Teilweise liegen zudem besondere Umstände vor, so dass diese Verkäufe nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind.

Der mittlere Preis wurde aus den vorliegenden Angaben zu allen gewerblichen Objekten ermittelt. Die Einzelobjekte weisen sehr unterschiedliche Nutzungen und Grundstückseigenschaften auf; auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Belange des Unternehmens können stark wertbeeinflussend sein. Der mittlere Preis ist dementsprechend in den zurückliegenden Jahren starken Schwankungen unterworfen und nicht als Vergleichswert zur Ermittlung des Marktwertes dieser Objektart geeignet.

Tiefgaragen, Garagen und Pkw-Stellplätze

Teileigentum an Garagen oder Stellplätzen in Tiefgaragen wird relativ selten als selbstständiges Verkaufsobjekt gehandelt.

In der Stadt Göttingen, in der Stadt Northeim sowie in Nörten-Hardenberg (Landkreis Northeim) liegen die mittleren Preise beim Erstverkauf von Garagen und Tiefgaragenstellplätzen (Teileigentum) zwischen 16.000 € und 23.500 € und für Stellplätze bei rd. 13.000 €. In der Stadt Goslar und in Rosdorf (Landkreis Göttingen) liegen die mittleren Preise beim Erstverkauf von Garagen/Tiefgaragenstellplätzen oder von zugeordneten Außenstellplätzen bei rund 15.000 €. In den übrigen Bereichen sind in den vergangenen Jahren nur vereinzelt entsprechende Verkäufe nachgewiesen.

Die Angaben in der folgenden Tabelle spiegeln das mittlere Niveau für Gebrauchtoobjekte (Wiederverkauf) als **selbstständiges Verkaufsobjekt** wider.

Mittlere Preise für Teileigentum (als selbstständiges Verkaufsobjekt)				
Landkreis (LK), Stadt, Region	Gewerbliche Objekte	Tiefgarage	Garage	PKW- Stellplatz
	in €/m ²	in €	in €	in €
Stadt Göttingen	2.200	10.000	9.500	2.700
Altkreis Göttingen (ohne Stadt Göttingen)	1.000	*	8.000	*
Altkreis Osterode am Harz	470	*	3.800	*
Landkreis Goslar	620	4.800	5.600	1.800
Landkreis Holzminden	*	*	5.000	*
Landkreis Northeim	610	6.000	5.300	1.675

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

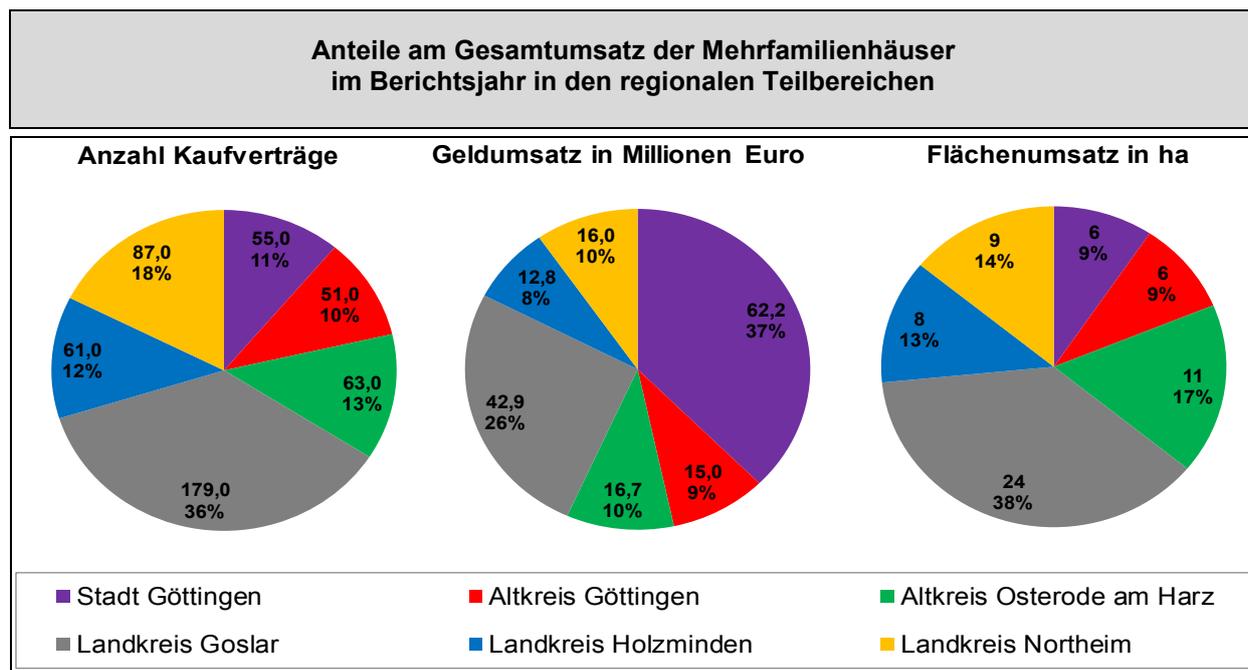
Als **zusammengesetztes Verkaufsobjekt** (Wohnungseigentum mit Tiefgaragenstellplatz, Garage oder zugeordneter Stellplatz) ist der Kaufpreisanteil gegebenenfalls abweichend, es wird auf die Angaben bei den Vergleichsfaktoren zu Wohnungseigentum verwiesen (ab Seite 193).

9.9 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 493 Erwerbsvorgänge für Mehrfamilienhäuser registriert. Der Geldumsatz beträgt 165,6 Millionen €. Im Vorjahr betrug der Geldumsatz 132,3 Millionen bei 463 Erwerbsvorgängen.

Bezogen auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) beträgt der Anteil der Mehrfamilienhäuser bei den Erwerbsvorgängen 11,0 % und beim Geldumsatz 15,7 %. In den sechs Regionen des Zuständigkeitsbereichs betragen die Anteile der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr jeweils zwischen 6,3 % und 14,7 % und bei den Geldumsätzen zwischen 8,2 % und 19,8 %.

Eine Aufschlüsselung der Umsatzzahlen wird in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Die Anzahl der Kaufverträge ist im Bereich Goslar am höchsten, der Geldumsatz ist in der Stadt Göttingen am höchsten.



Die Angaben in den folgenden Tabellen und Übersichten beziehen sich auf typische Objekte, für die weitere beschreibende Angaben erfasst wurden (z. B. Baujahr, Wohnfläche, Ertrag). Mehrfamilienhausgrundstücke mit Besonderheiten oder fehlenden Angaben wurden nicht berücksichtigt.

9.9.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle für Mehrfamilienhäuser des letzten Jahres ausgewertet worden. Die daraus resultierenden mittleren Kaufpreise bzw. Wohnflächenpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Der mittlere Kaufpreis bezieht sich in den oben angegebenen Bereichen und Jahren jeweils auf unterschiedliche mittlere Baujahre und abweichende mittlere Wohnflächen, ein direkter Vergleich der Preise untereinander ist daher nicht möglich. Ergänzende Angaben zu den Objekten in den Teilbereichen sind bei den Vergleichsfaktoren zusammengestellt (ab Seite 222).

Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

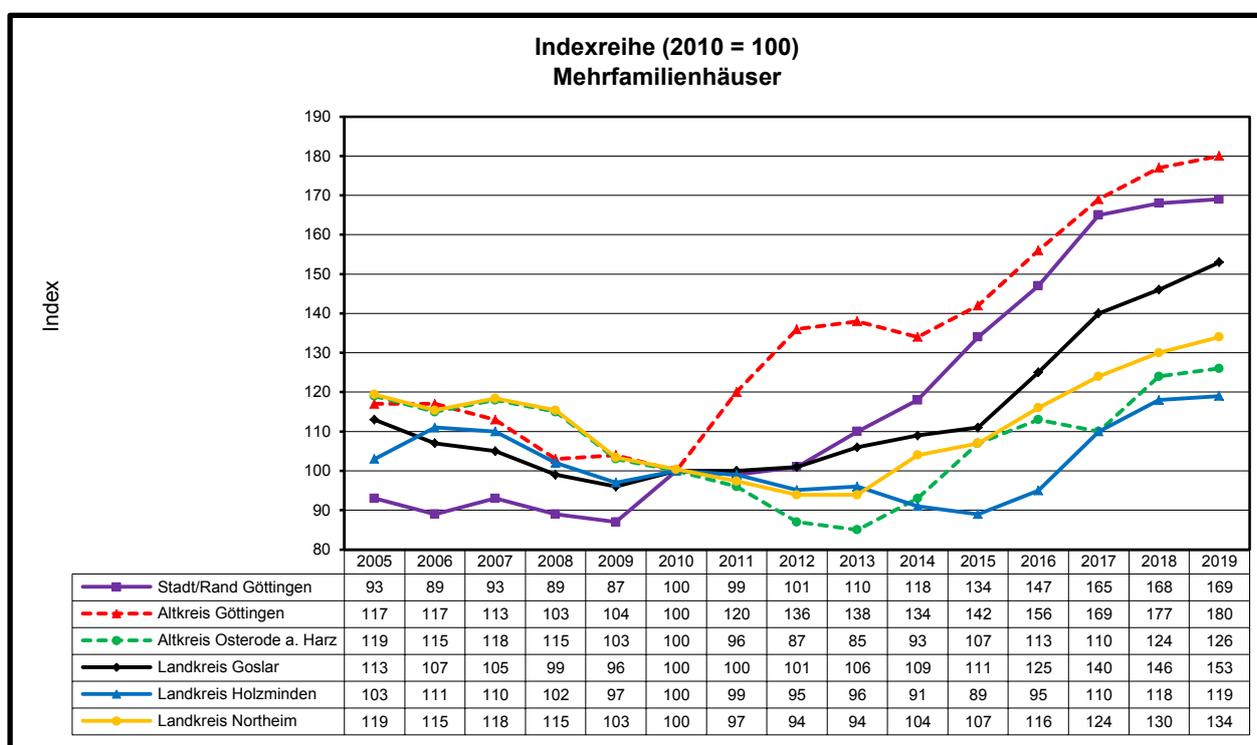
Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser				
Verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittlere Wohnfläche	Wohnflächen- preis	Kaufpreis
in Klammern: Daten des Vorjahres		[m ²]	[€/m ²]	[€]
Stadt Göttingen	28 (25)	290 (260)	1.757 (2.484)	510.000 (645.000)
Landkreis Göttingen (Altkreis ohne Stadt Göttingen)	24 (23)	323 (307)	800 (750)	258.000 (230.000)
Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)	54 (38)	378 (309)	397 (447)	150.000 (138.000)
Landkreis Goslar	72 (61)	346 (340)	564 (500)	195.000 (170.000)
Landkreis Holzminden	21 (33)	367 (285)	436 (438)	160.000 (125.000)
Landkreis Northeim	57 (46)	300 (283)	526 (499)	158.000 (141.000)

9.9.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise lässt sich am besten durch Indexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen (siehe Anwendungsbeispiel).

Die hier veröffentlichten Indexreihen sind für Bereiche ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Sie gelten für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen einschließlich den Orten Bovenenden, Eddigehausen und Rosdorf) und für Mehrfamilienhäuser in den Landkreisen. In den Landkreisen sind Mehrfamilienhäuser im Wesentlichen in den Mittelzentren zu finden. Die Indexwerte sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge sind die Daten im Berichtsjahr als vorläufig anzusehen.

Der Trend der Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser ist bis 2009 überwiegend rückläufig. Nach 2013 sind fast überall steigende Preise zu beobachten, nur im Landkreis Holzminden steigt das Niveau erst nach 2015. Der Indexanstieg beinhaltet allerdings nicht nur die Preisänderung, sondern auch veränderte Qualitätsmerkmale der Objekte.



Anwendungsbeispiel:

Der Wert für ein Mehrfamilienhaus im Landkreis Goslar liegt im Jahr 2017 bei 160.000 €. Wie wäre der Wert im Jahr 2009 gewesen?

Index im Jahr 2017 140

Index im Jahr 2009: 96

Umrechnung: $160.000 \text{ €} \times \frac{96}{140} = 109.714 \text{ €}$

Der gesuchte Wert des Mehrfamilienhauses im Jahr 2009 beträgt rd. 110.000 €.

9.9.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung, vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u. a. von der erzielbaren Mieteinnahme abhängig (Ertragswertobjekt).

Zur Verkehrswertableitung von Immobilien im Ertragswertverfahren werden Liegenschaftszinssätze benötigt, die aus Marktdaten (Kauffällen) abzuleiten sind.

Gemäß § 14 ImmoWertV ist der **Liegenschaftszinssatz** der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Welcher Liegenschaftszinssatz der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszins ist weiterhin abhängig vom Alter bzw. der Restnutzungsdauer, Größe und Lage des Wertermittlungsobjekts. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist keine feste Größe, sondern eine dynamische, sich mit der Zeit in Abhängigkeit von den sich wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ändernde Größe. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde. Bei dem Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Modellwert.

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Der **Rohertragsfaktor** stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Dabei ist der Jahresrohertrag die im Miet-/Pachtvertrag vereinbarte jährliche Miete ohne Nebenkosten oder Umsatzsteuer (Vertragsmiete). In der Vertragsmiete sind die umgelegten Betriebskosten nicht enthalten; die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis etc.) dagegen sind enthalten. Bei teilweisem Leerstand, der lediglich Folge einer üblichen Fluktuation ist, sowie bei teilweiser Eigennutzung ist der Jahresrohertrag auf Vollvermietung abzustellen.

Zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren benötigt der Gutachterausschuss zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen Angaben über die erzielten Mieten. Diese Information erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer verschickt werden.

Die im Folgenden angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus Kaufpreisanalysen mit Erwerbsvorgängen aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim mit folgenden Eigenschaften:

- ♦ entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ♦ unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ♦ ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o. ä. Wertbeeinflussungen
- ♦ mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblichen Mieten (=Nettokaltmiete)
- ♦ abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis gemäß der indizierten Modellwerte der Ertragswertrichtlinie (Anlage 1)
- ♦ mit einer Gesamtnutzungsdauer (Sachwertrichtlinie, Anlage 3) von einheitlich 70 Jahren
- ♦ mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach dem Modell der Sachwertrichtlinie (Anlage 4)
- ♦ mit einem rentierlichen Bodenwert abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert; sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt

Die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren werden nachfolgend für die einzelnen Bereiche getrennt dargestellt.

Liegenschaftszinssatz

Der ermittelte Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den angegebenen typischen/mittleren Eigenschaften. Abweichende Merkmale des Objektes von diesen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes.

Die als mittlerer Wert angegebenen oder mit Hilfe einer Regressionsanalyse ermittelten Liegenschaftszinssätze gelten für ein typisches Objekt, sie werden mit Bezug auf ein mittleres Bodenrichtwertniveau und mittleres Mietniveau bzw. in Abhängigkeit vom signifikanten/primären Lagemerkmal angegeben.

Die Nettokaltmieten sowie die Bodenrichtwerte sind beide lageabhängig; in den besseren Lagen bzw. bei höherem Bodenrichtwert ist auch die Nettokaltmiete höher. Für die entsprechende primäre Abhängigkeit ist der Wert den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen.

Die grundsätzliche Tendenz von Auswirkungen auf den Liegenschaftszins bei Abweichungen in den Merkmalen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, tatsächlicher Nettokaltmiete und Größe der Wohnanlage auf den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser		
Merkmal	Abweichung vom mittleren Wert	Liegenschaftszinssatz
Der Liegenschaftszinssatz ist als Mittelwert angegeben oder für den Bereich der Stadt Göttingen und den Landkreis Göttingen entsprechend der primären Abhängigkeit (Nettokaltmiete als Lagemerkmal) den Grafiken zu entnehmen.		
Lage (Bodenrichtwert) mit einer gebietstypischen Nettokaltmiete	Die Nettokaltmiete ist lageabhängig: in Bereichen mit einem höheren Bodenrichtwertniveau ist im Allgemeinen auch die Nettokaltmiete höher.	
	höher	fällt
	niedriger	steigt
Ergänzend zu den nachfolgend dargestellten <i>Vergleichsgrößen</i> ist bei Einzelbetrachtung des Einflusses der Nettokaltmiete innerhalb der gleichen Lage, d. h. der Bodenrichtwert bleibt unverändert und die objektspezifische Miete weicht wesentlich von der lagetypischen (mittleren) Nettokaltmiete ab, folgende Tendenz zu beobachten.		
tatsächliche durchschnittliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt
Die Größe des Objekts, gemessen an der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude oder ggf. auch in mehreren zusammenhängenden Gebäuden auf dem Grundstück, ist tw. ebenfalls von Einfluss.		
Anzahl der Wohnungen	größer	steigt
	kleiner	fällt

Rohertragsfaktor

Der mittlere Rohertragsfaktor bezieht sich auf Objekte mit den angegebenen mittleren Eigenschaften. Abweichende Merkmale des Objektes von den typischen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Rohertragsfaktors.

Die mit Hilfe einer Regressionsanalyse ermittelten Rohertragsfaktoren gelten für ein typisches Objekt, sie sind bezogen auf ein unterschiedliches Bodenrichtwert- oder Mietniveau angegeben. Die Nettokaltmieten und die Bodenrichtwerte sind lageabhängig; in besseren Lagen bzw. bei höherem Bodenrichtwert ist auch die Nettokaltmiete höher. Die Werte bzw. entsprechende Abhängigkeiten sind den nachfolgenden Tabellen bzw. Grafiken zu entnehmen.

Abweichungen von typischen Merkmalen wirken in der Regel auf den Rohertragsfaktor gegensätzlich zu den Auswirkungen auf den Liegenschaftszins.

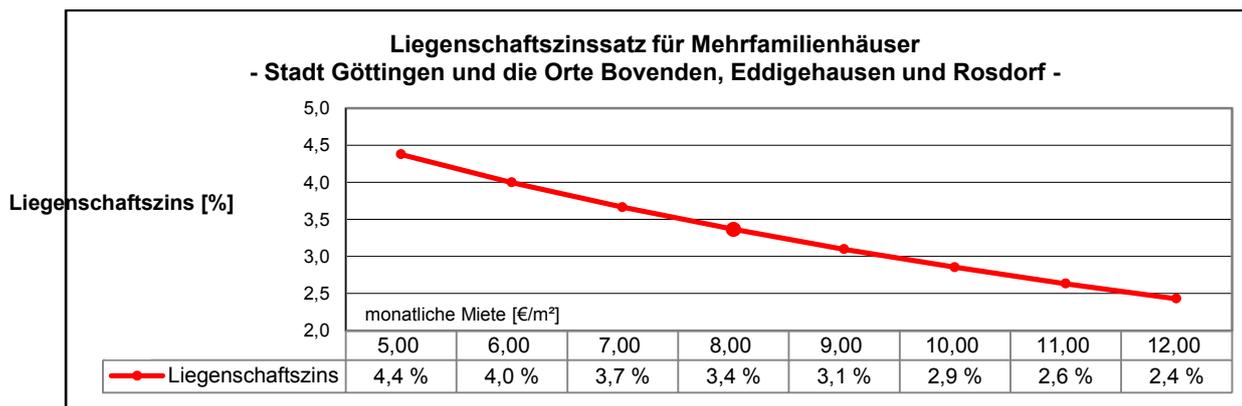
9.9.3.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Die nachfolgend dargestellten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019
mittlerer Wert	2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	137
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m ² - 460 €/m ²
mittlerer Wert	300 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 12
mittlerer Wert	5
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	22 Jahre - 46 Jahre
mittlerer Wert	30 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	4,60 €/m ² - 12,25 €/m ²
mittlerer Wert	8,00 €/m ²
Liegenschaftszinssatz	2,1 % - 5,7 %
mittlerer Wert (2015 - 2019)	3,7 %
Liegenschaftszinssatz 2019	3,4 %
Rohertragsfaktor	10,5 - 23,3
mittlerer Wert (2015 - 2019)	16,2
Rohertragsfaktor 2019	17,2

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsgrößen beziehen sich auf ein typisches Grundstück zum Kaufzeitpunkt 01.07.2019.



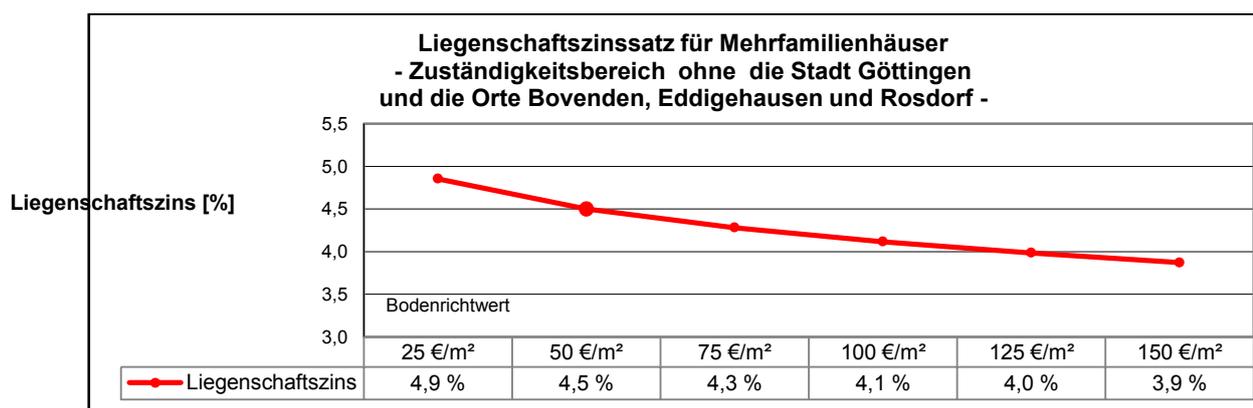
9.9.3.2 Übriger Zuständigkeitsbereich: Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden und Northeim (ohne die Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf)

Die nachfolgend dargestellten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019
mittlerer Wert	2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	333
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² - 150 €/m ²
mittlerer Wert	50 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 20
mittlerer Wert / Mittelwert	4 / 5
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 57 Jahre
mittlerer Wert	26 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	2,56 €/m ² - 7,03 €/m ²
mittlerer Wert	4,60 €/m ²
Liegenschaftszinssatz	1,5 % - 8,3 %
mittlerer Wert (2015 - 2019)	4,9 %
Liegenschaftszinssatz 2019	4,5 %
Rohertragsfaktor	8,2 - 14,9
mittlerer Wert (2015 - 2019)	10,7
Rohertragsfaktor 2019	11,5

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsgrößen beziehen sich auf ein typisches Grundstück zum Kaufzeitpunkt 01.07.2019.



Im Landesgrundstücksmarktbericht 2020, herausgegeben vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen, sind für das gesamte Land Niedersachsen Angaben zu Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht.

In die Berechnung sind insgesamt 2.218 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern aus den Jahren 2015 bis 2019 eingeflossen, die über die Landesfläche Niedersachsens verteilt sind. Als Auswertemethode wird die geographisch gewichtete multiple lineare Regression genutzt: Bei diesem Verfahren wird für theoretisch beliebig wählbare Orte jeweils eine mathematische Funktion zur Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes abgeleitet. Die Vereinfachung des hier dargestellten Modells besteht darin, dass nicht für jeden beliebigen Ort, sondern für jede der 943 Gemeinden Niedersachsens ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz basierend auf den geometrischen Schwerpunkten der Gemeinden ermittelt wird.

In dem vorliegenden Modell sind als signifikante Einflussgrößen für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes der Bodenwert und die Restnutzungsdauer der betrachteten Gebäude ermittelt worden. Für den Bodenwert wird vereinfachend der mittlere Bodenrichtwert für Mehrfamilienhausgrundstücke in der jeweiligen Gemeinde angenommen. Für die Restnutzungsdauer werden drei verschiedene Werte angenommen. Es zeigt sich, dass sich der Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Liegenschaftszinssatz regional unterschiedlich verhält.

In der folgenden Liste sind die Liegenschaftszinssätze von ausgewählten Städten und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich aufgeführt, die für die Mehrfamilienhausnutzung eine größere Bedeutung haben. Die Angaben des Oberen Gutachterausschusses wurden durch eigene Ergebnisse (Spannen) ergänzt.

Bezüglich der landesweiten Übersicht wird auf den Landesgrundstücksmarktbericht 2020 verwiesen. Die Ergebnisse des landesweiten Modells sind in einer Web-Applikation interaktiv dargestellt:

<https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/liegenschaftszinssaetze/>

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser				
Bereich Stadt / Gemeinde	Bodenrichtwert €/m²	Liegenschaftszinssatz in % bei Restnutzungsdauer von		
		20 Jahre	35 Jahre	50 Jahre
Zuständigkeitsbereich (ohne Stadt Göttingen, Bovenden, Eddigeh., Rosd.)	20 - 150	4,5 (3,6 – 5,4)		
Stadt Göttingen, Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf	250	3,5	3,3	3,2
Altkreis Göttingen	25 - 150	4,5 (3,6 - 4,9)		
Duderstadt	130	4,4	4,3	4,3
Hann. Münden	90	4,7	4,2	3,6
Altkreis Osterode am Harz	20 - 60	5,0 (4,7 - 5,4)		
Osterode am Harz	41	4,8	4,8	4,7
Bad Sachsa, Herzberg	45	5,1	5,1	5,0
Landkreis Goslar	20 - 90	4,5 (4,1 - 5,0)		
Goslar	39	4,7	4,7	4,6
Seesen	35	4,5	4,5	4,6
Landkreis Holzminden	20 - 90	4,7 (4,1 - 5,1)		
Eschershausen	44	4,4	4,6	4,8
Holzminden	86	4,4	4,6	4,7
Polle	45	4,6	4,8	5,1
Landkreis Northeim	30 - 80	4,5 (4,1 - 4,9)		
Northeim	64	4,3	4,3	4,3
Einbeck	66	4,1	4,2	4,2
Uslar	48	4,6	4,4	4,2

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Daten aus dem Landesgrundstücksmarktbericht 2020

9.9.4 Vergleichsfaktoren

Kaufpreise von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern werden in starkem Maße von den Ertragsverhältnissen beeinflusst. Dementsprechend wird bei der Wertermittlung im Allgemeinen das Ertragswertverfahren angewendet.

Die hierfür notwendigen Liegenschaftszinssätze für die einzelnen Regionen sind im vorherigen Abschnitt (ab Seite 216) dargestellt.

Der Vergleichsfaktor „Grundstückswert / Jahresrohertrag“ (Rohertragsfaktor) ist ebenfalls im vorherigen Abschnitt vorgestellt worden.

Darüber hinaus ist auch für Mehrfamilienhäuser als geeigneter Vergleichsfaktor der

Grundstückswert / Wohnfläche

ermittelt worden.

Mit einem auf die Wohnfläche bezogenen Vergleichsfaktor kann überschlägig ein Wert kalkuliert werden, ohne Angaben zu den tatsächlichen Erträgen zu haben.

Dabei wird von durchschnittlichen Ertragsverhältnissen (mittleren Mieten) der entsprechenden Objekte ausgegangen. Die Untersuchungen sind mit den wertwirksamen Einflussmerkmalen Lage, Baujahr, Wohnfläche und Grundstücksgröße durchgeführt worden.

Die Kaufpreise sind auch innerhalb der Regionen des Zuständigkeitsbereichs stark lageabhängig. Es wird von baujahrstypischen Zustandsmerkmalen ausgegangen, je nach Baujahr sind üblicherweise zusätzlich zu notwendigen Instandhaltungen bereits verschiedene Erneuerungen vorgenommen worden.

9.9.4.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden und Rosdorf

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisen in unterschiedlichen Lagen mit abweichenden Bodenrichtwerten, Baujahren und Wohnflächen ermittelt. Angaben für typische Objekte in verschiedenen Lagen ergeben sich aus der nachfolgenden Untersuchung.

Die Stichprobe umfasst 136 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2019	2017
Baujahr	1864 - 2014	1951
Wohnfläche	197 m ² - 777 m ²	329 m ²
Grundstücksgröße	213 m ² - 1.555 m ²	696 m ²
Bodenrichtwert	86 €/m ² - 460 €/m ²	305 €/m ²

Die nachfolgend dargestellten und ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	siehe Tabelle (mittlere Werte)
Wohnfläche	
Grundstücksgröße	
Bodenrichtwert	
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

Der Vergleichsfaktor ist entsprechend der Lage aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen und den Orten Bovenden und Rosdorf					
Lage	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Grundstücks- fläche [m ²]	Bodenricht- wert [€/m ²]	Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche
Göttingen-Ostviertel	1912	390	930	460	2.360
Göttingen, an Ostviertel angrenzend, Geismar, Weende	1956	323	717	320	1.860
Göttingen-Weststadt	1908	370	506	300	1.690
Grone	1911	235	588	190	1.540
Bovenden, Rosdorf	1969	339	854	175	1.470

9.9.4.2 Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden und Rosdorf

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisen in unterschiedlichen Lagen mit abweichenden Bodenrichtwerten, Baujahren und Wohnflächen ermittelt. Angaben für typische Objekte in verschiedenen Lagen ergeben sich aus der nachfolgenden Untersuchung.

Die Stichprobe umfasst insgesamt 110 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2019	2015
Baujahr	1815 - 1998	1960
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 56 Jahre	27 Jahre
Wohnfläche	170 m ² - 668 m ²	305 m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 9	5
Grundstücksgröße	204 m ² - 1.981 m ²	794 m ²
Bodenrichtwert	29 €/m ² - 145 €/m ²	76 €/m ²

Die nachfolgend dargestellten und ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Restnutzungsdauer	siehe Tabelle (mittlere Werte)
Wohnfläche	
Grundstücksgröße	
Bodenrichtwert	
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

Der Vergleichsfaktor ist entsprechend der Lage aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Altkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden und Rosdorf					
Lage	Restnutzungs- dauer [Jahre]	Wohnfläche [m ²]	Grundstücks- fläche [m ²]	Bodenricht- wert [€/m ²]	Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche
Duderstadt	25	295	672	125	900
Hann. Münden	25	297	767	76	700
übrige Lagen im Altkreis Göttingen	30	320	847	50	760

9.9.4.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisen in unterschiedlichen Lagen mit abweichenden Bodenrichtwerten, Baujahren und Wohnflächen ermittelt. Angaben für typische Objekte in verschiedenen Lagen ergeben sich aus der nachfolgenden Untersuchung.

Die Stichprobe umfasst 173 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2019	2015
Baujahr	1800 - 1987	1934
Wohnfläche	156 m ² - 756 m ²	319 m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 16	5
Grundstücksgröße	201 m ² - 2.399 m ²	946 m ²
Bodenrichtwert	16 €/m ² - 95 €/m ²	41 €/m ²

Die nachfolgend dargestellten und ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	siehe Tabelle (mittlere Werte)
Wohnfläche	
Grundstücksgröße	
Bodenrichtwert	
Ausstattung	

Der Vergleichsfaktor ist entsprechend der Lage aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Altkreis Osterode am Harz					
Lage	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche
Bad Lauterberg im Harz, Herzberg am Harz, Osterode am Harz	1923	307	864	47	500
Bad Grund, Bad Sachsa, Walkenried	1948	335	1.050	35	440

9.9.4.4 Landkreis Goslar

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisen in unterschiedlichen Lagen mit abweichenden Bodenrichtwerten, Baujahren und Wohnflächen ermittelt. Angaben für typische Objekte in verschiedenen Lagen ergeben sich aus der nachfolgenden Untersuchung.

Die Stichprobe umfasst 277 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2019	2015
Baujahr	1800 - 2000	1935
Wohnfläche	145 m ² - 765 m ²	337 m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 26	6
Grundstücksgröße	215 m ² - 2.441 m ²	933 m ²
Bodenrichtwert	16 €/m ² - 150 €/m ²	50 €/m ²

Die nachfolgend dargestellten und ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	siehe Tabelle (mittlere Werte)
Wohnfläche	
Grundstücksgröße	
Bodenrichtwert	
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

Der Vergleichsfaktor ist entsprechend der Lage aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Goslar					
Lage	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Grundstücks- fläche [m ²]	Bodenricht- wert [€/m ²]	Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche
Goslar, Grauhof	1934	349	942	61	800
Kleinstädte, Randlagen	1939	344	944	47	600
Dörfer	1932	327	968	40	520

9.9.4.5 Landkreis Holzminden

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisen in unterschiedlichen Lagen mit abweichenden Bodenrichtwerten, Baujahren und Wohnflächen ermittelt. Angaben für typische Objekte in verschiedenen Lagen ergeben sich aus der nachfolgenden Untersuchung.

Die Stichprobe umfasst 144 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2019	2014
Baujahr	1880 - 2000	1955
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 64 Jahre	25 Jahre
Wohnfläche	140 m ² - 930 m ²	300 m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 22	6
Grundstücksgröße	90 m ² - 1.489 m ²	675 m ²
Bodenrichtwert	15 €/m ² - 125 €/m ²	64 €/m ²

Die nachfolgend dargestellten und ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Restnutzungsdauer	siehe Tabelle (typische Werte)
Wohnfläche	
Grundstücksgröße	
Bodenrichtwert	
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

Der Vergleichsfaktor ist entsprechend der Lage aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Holzminden					
Lage	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche
Stadt Holzminden	25	330	675	90	550
Kleinstädte, Randlagen	25	330	675	60	470
Dörfer	25	330	675	30	400

9.9.4.6 Landkreis Northeim

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisen in unterschiedlichen Lagen mit abweichenden Bodenrichtwerten, Baujahren und Wohnflächen ermittelt. Angaben für typische Objekte in verschiedenen Lagen ergeben sich aus der nachfolgenden Untersuchung.

Die Stichprobe umfasst 272 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2019	2015
Baujahr	1800 - 1998	1937
Wohnfläche	165 m ² - 727 m ²	314 m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 39	5
Grundstücksgröße	200 m ² - 2.476 m ²	883 m ²
Bodenrichtwert	14 €/m ² - 99 €/m ²	46 €/m ²

Die nachfolgend dargestellten und ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2019
Baujahr	siehe Tabelle (mittlere Werte)
Wohnfläche	
Grundstücksgröße	
Bodenrichtwert	
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

Der Vergleichsfaktor ist entsprechend der Lage aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Northeim					
Lage	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Grundstücks- fläche [m ²]	Bodenricht- wert [€/m ²]	Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche
Northeim, Einbeck, Nörten-Hardenberg	1932	316	725	61	740
Kleinstädte, Randlagen	1941	308	881	43	640
Dörfer	1938	323	1.112	28	530

9.10 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

9.10.1 Umsatzentwicklung, Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 296 Erwerbsvorgänge für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude registriert. Der Geldumsatz im Berichtsgebiet beträgt 233,8 Millionen € (Vorjahr 444,1 Millionen €).

In der Stadt Göttingen beträgt der Geldumsatz im Berichtsjahr 92,0 Millionen € (2018 = 309,3 Millionen €, 2017 = 83,7 Millionen €). Der ungewöhnlich hohe Geldumsatz in 2018 resultiert aus einer höheren Anzahl an verkauften Objekten sowie einzelner Kaufverträge in der Stadt Göttingen mit hohen Kaufpreisen für sehr große Objekte (tlw. auch aus mehreren Einzelobjekten zusammengesetzt). Die Anzahl der Erwerbsvorgänge beträgt 28 (Vorjahr 41, 2017 = 26).

Die höchste Anzahl an Erwerbsvorgängen ist im Landkreis Goslar (93, Vorjahr 69) nachgewiesen, dies entspricht einer Veränderung von plus 35 % bei der Anzahl und einem Plus von 12 % beim Geldumsatz. Die Aufteilung der aktuellen Umsätze für die Teilbereiche ist auf den Seiten 88 bis 90 dieses Grundstücksmarktberichts und auch im Anhang 1 (Seite 257) zusammengestellt.

Eine Aussage zum mittleren Preisniveau ist wegen unterschiedlicher Lage, Größe, Alter und Ausstattung der Objekte nicht sinnvoll. Auf eine Darstellung der zeitlichen Entwicklung anhand von Kaufpreisen oder mit einer Indexreihe wird dementsprechend ebenfalls verzichtet.

Aufschlussreicher sind die im Folgenden dargestellten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.

9.10.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Der **Liegenschaftszinssatz** wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, von der Lage am Kapitalmarkt sowie von den individuellen Merkmalen des bebauten Grundstücks. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Eine Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Eine geeignete Vergleichsgröße für die Beschreibung von Ertragswertobjekten ist der **Rohertragsfaktor**. Er stellt das Verhältnis von Kaufpreis zu Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Dabei ist der Jahresrohertrag die im Miet-/Pachtvertrag vereinbarte jährliche Miete ohne Nebenkosten oder Umsatzsteuer (Vertragsmiete). In der Vertragsmiete sind die umgelegten Betriebskosten nicht enthalten; die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis etc.) dagegen sind enthalten. Bei teilweisem Leerstand, der lediglich Folge einer üblichen Fluktuation ist, sowie bei teilweiser Eigennutzung ist der Jahresrohertrag auf Vollvermietung abzustellen.

Die im Folgenden angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus Kaufpreisanalysen mit Erwerbsvorgängen mit folgenden Eigenschaften:

- ♦ entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ♦ ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o. ä. Wertbeeinflussungen
- ♦ mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblichen Mieten (=Nettokaltmiete)
- ♦ abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Ertragswertrichtlinie (Anlage 1)
- ♦ mit einer Gesamtnutzungsdauer (Sachwertrichtlinie, Anlage 3) von einheitlich 70 Jahren
- ♦ mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach dem Modell der Sachwertrichtlinie (Anlage 4)
- ♦ mit einem rentierlichen Bodenwert abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert; sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt

9.10.2.1 Wohn- und Geschäftshäuser - Innenstadt Göttingen

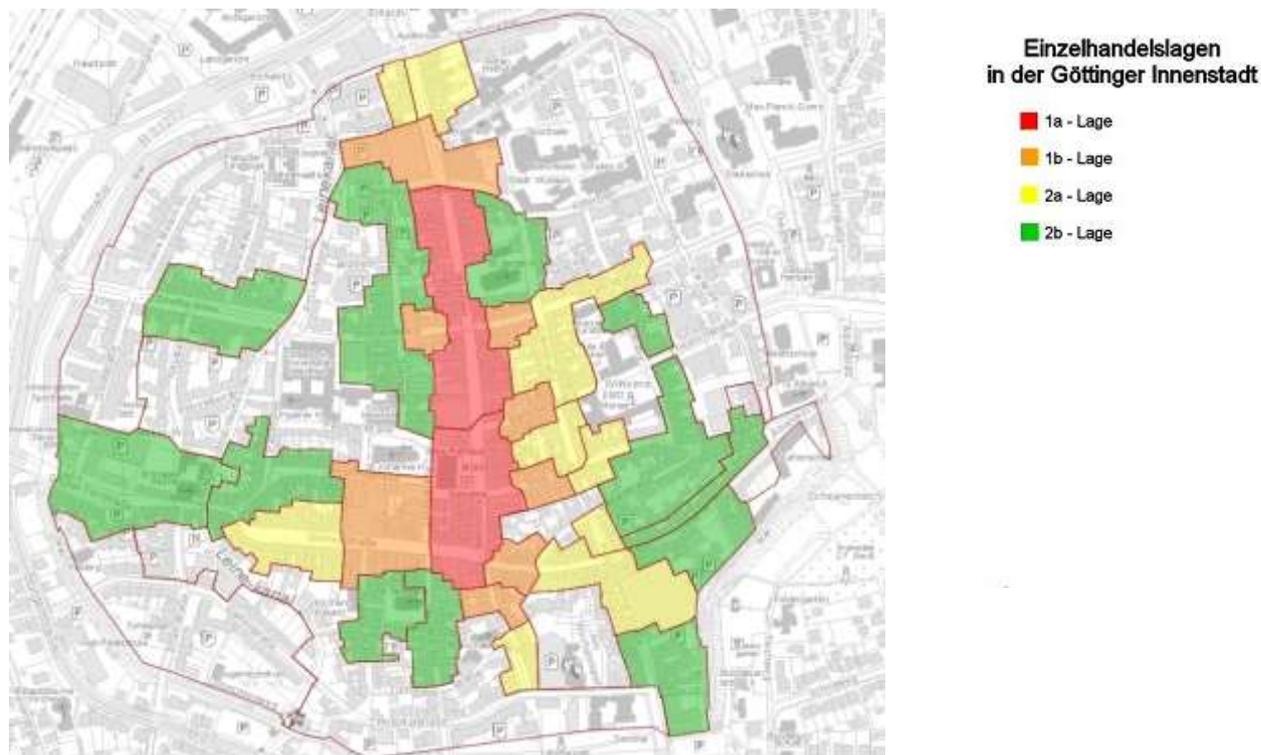
Für die Einzelhandelslagen in der Innenstadt von Göttingen wurden vom Gutachterausschuss eigene Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ermittelt.

Für im Wesentlichen gemischt genutzte Grundstücke (d. h. Geschäfte im EG/OG, Wohnen in den übrigen Geschossen, gewerblicher Mietertragsanteil bis 80 %) der entsprechenden Lagen wurden anhand vorliegender Daten aus der Kaufpreissammlung und anhand von Gutachten die folgenden mittleren Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet:

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser in der Innenstadt Göttingen				
Einzelhandelslage	Bezugsobjekt		Liegenschafts- zinssatz	Rohertrags- faktor
	Restnutzungs- dauer	Grundstücks- fläche		
1a	30 Jahre	425 m ²	4,0 %	17,0
1b	30 Jahre	475 m ²	5,5 %	13,5
2a	30 Jahre	550 m ²	6,0 %	12,5
2b	30 Jahre	550 m ²	6,5 %	11,5
übrige	30 Jahre	700 m ²	7,5 %	10,5

Die räumliche Zuordnung der Einzelhandelslagen ist aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich.

Veränderungen gegenüber den Eigenschaften des typischen Geschäftes wirken sich in der Regel auf die Miethöhe aus.



9.10.2.2 Wohn- und Geschäftshäuser - Land Niedersachsen

Zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors für Wohn- und Geschäftshäuser wurde vom Oberen Gutachterausschuss eine Analyse für den Bereich des Landes Niedersachsen durchgeführt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Wohn- und Geschäftshäuser im Land Niedersachsen		
Untersuchungszeitraum	2017 - 2019	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	ca. 429	
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 850 €/m ²	130 €/m ²
Größe des Gebäudes (Wohn- und Nutzfläche)	94 m ² - 2.674 m ²	393 m ²
Baujahr der untersuchten Objekte	1800 - 2017	1955
Modifiziertes Baujahr	1962 - 2017	1976
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 70 Jahre	28 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	1,62 €/m ² - 16,40 €/m ²	5,83 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 80 %	42 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen der mittlere Liegenschaftszinssatz und der mittlere Rohertragsfaktor wie folgt:

Liegenschaftszinssatz

Land Niedersachsen **4,7 % (Vorjahr 4,9 %)**

Rohertragsfaktor

Land Niedersachsen **12,5 (Vorjahr 12,0)**

Für die Stadt Göttingen gelten überwiegend niedrigere Liegenschaftszinssätze und höhere Rohertragsfaktoren als im Landesmittel. Für die Einzelhandelslagen in der Innenstadt von Göttingen wurden besondere Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ermittelt (siehe Seite 229).

Für den Altkreis Göttingen sowie die Landkreise Goslar und Northeim sind die oben angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren grundsätzlich übertragbar.

Im Landkreis Holzminden und im Altkreis Osterode am Harz ist die Tendenz der Liegenschaftszinssätze gegenüber den Landesmittelwerten allgemein höher und die Rohertragsfaktoren sind dementsprechend niedriger.

9.10.2.3 Bürogebäude - Land Niedersachsen

Vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurde eine Analyse zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors für Bürogebäude im Bereich des Landes Niedersachsen durchgeführt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Bürogebäude im Land Niedersachsen		
Untersuchungszeitraum	2017 - 2019	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	72	
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 5.600 €/m ²	170 €/m ²
Größe des Gebäudes (Wohn- und Nutzfläche)	90 m ² - 14.160 m ²	1.120 m ²
Baujahr der untersuchten Objekte	1920 - 2019	1986
Modifiziertes Baujahr	1967 - 2019	1989
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 60 Jahre	33 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	2,82 €/m ² - 17,72 €/m ²	7,80 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	85 % - 100 %	100 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen der mittlere Liegenschaftszinssatz und der mittlere Rohertragsfaktor wie folgt:

Liegenschaftszinssatz

Land Niedersachsen **4,8 %** **(Vorjahr 4,9 %)**

Rohertragsfaktor

Land Niedersachsen **13,9** **(Vorjahr 13,3)**

Für die Stadt Göttingen gelten überwiegend niedrigere Liegenschaftszinssätze und höhere Rohertragsfaktoren als im Landesmittel.

Für den Altkreis Göttingen sowie die Landkreise Goslar und Northeim sind die oben angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren grundsätzlich übertragbar.

Im Landkreis Holzminden und im Altkreis Osterode am Harz ist die Tendenz der Liegenschaftszinssätze gegenüber den Landesmittelwerten allgemein höher und die Rohertragsfaktoren sind dementsprechend niedriger.

9.11 Bauernhäuser und Resthofstellen

Bauernhäuser oder Resthofstellen sind Grundstücke im ländlichen Raum, die mit Wohngebäuden und einem oder mehreren Nebengebäuden bebaut sind und die durch ihre ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb geprägt sind.

Im Gegensatz zu einem Verkauf als ganzer Hof erfolgt durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung oftmals eine Zerschlagung des Betriebes in Einzelgrundstücke. Die so entstehenden Grundstücke werden im Allgemeinen getrennt voneinander verkauft.

Bei einer Resthofstelle sind die landwirtschaftlichen Flächen (Stückländereien) nicht mehr vorhanden, werden nicht mitverkauft oder sind rechnerisch in Abzug gebracht worden. Oftmals verfügen diese Grundstücke noch über einen zusammenhängenden (geringen) Flächenumfang.

Vergleichsfaktoren für Bauernhäuser mit Resthofstelle (Baujahr bis 1949)

Untersucht wurden die Kaufpreise von Bauernhäusern und Resthofstellen aus dem gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses. Dabei konnten Wertniveauunterschiede in den einzelnen Untersuchungsräumen (Landkreise Göttingen, Goslar, Holz Minden und Northeim) nicht nachgewiesen werden. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 325 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

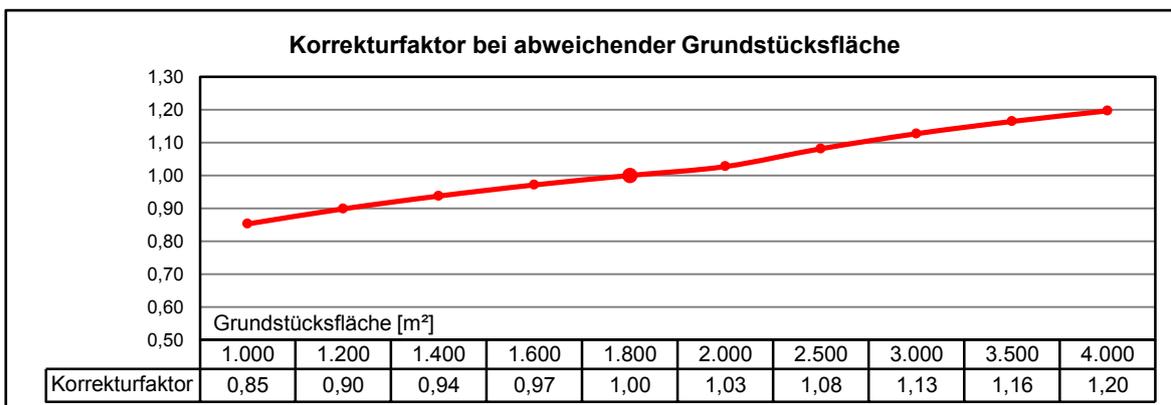
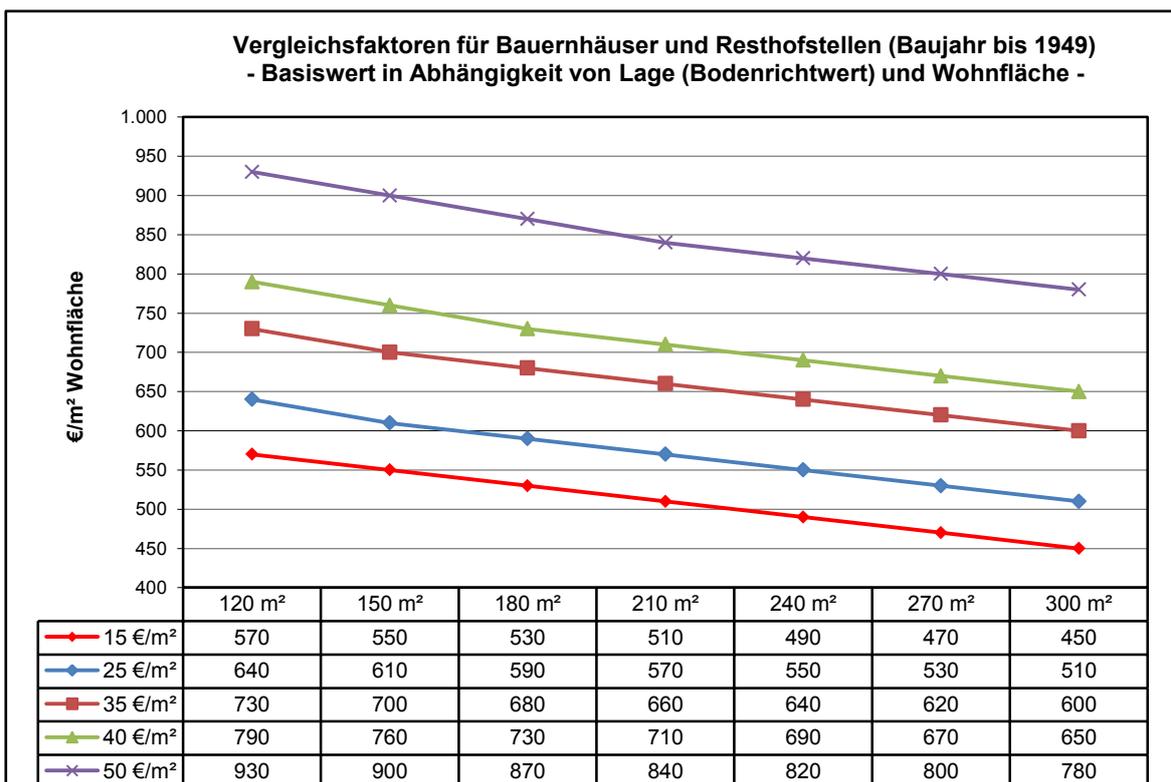
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2010 - 2019	2014	2019
Baujahr	bis 1949	---	Einfluss nicht nachweisbar
Wohnfläche	100 m ² - 300 m ²	175 m ²	entsprechend Grafik
Grundstücksgröße	506 m ² - 4.960 m ²	1.607 m ²	1.800 m ²
Modernisierungsgrad	gem. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie	4 Punkte, kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	
Bodenrichtwert	10 €/m ² - 50 €/m ²	23 €/m ²	entsprechend Grafik
Stellung des Hauses	freistehend / angebaut / eingebaut	Einfluss nicht nachweisbar	
Bauweise	massiv / Fachwerk	Einfluss nicht nachweisbar	
Unterkellerung	voll / teilweise	Einfluss nicht nachweisbar	
Nebengebäude	vorhanden	Einfluss nicht nachweisbar	

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für die Lage (Bodenrichtwert) und die Wohnfläche zu entnehmen.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Grundstücksfläche und Modernisierungszustand sind Korrekturfaktoren aus dem entsprechenden Diagramm bzw. der Tabelle zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 125 beschrieben.

Vergleichsfaktoren für Bauernhäuser mit Resthofstelle (Baujahr bis 1949)



Korrekturfaktor bei abweichendem Modernisierungszustand

Modernisierungszustand des Objekts: Modernisierungsgrad/Modernisierungspunkte nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (entspricht 4 Punkte)	nicht modernisiert (≤ 1 Punkt)
Korrekturfaktor	1,00	0,79

10 Mieten, Pachten

10.1 Wohnungsmieten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem nachhaltig erzielbaren Ertrag des Grundstücks der Verkehrswert ermittelt.

Dem Gutachterausschuss liegen Angaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Um die Anzahl der Vergleichsmieten zu erhöhen, werden auch von anderen Stellen zur Verfügung gestellte Mieten und weitere Recherchen (z. B. Angebotsmieten) in die Auswertung einbezogen.

Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer in der Regel die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von folgenden Merkmalen:

- ♦ Lage des Objektes (Wohnlage, ggf. Lage im Objekt, sonstige Lageeinflüsse)
- ♦ Art des Objekts (Gebäudetyp, Wohnungstyp)
- ♦ Größe (Wohnfläche bzw. Nutzfläche)
- ♦ Ausstattung (Gebäude und Wohnung)
- ♦ Beschaffenheit (z. B. Bauweise und Zuschnitt nach Baualtersklassen, Qualität und Zustand)

Je nach Ausstattung und Wohnlage sind die Mieten mit Zu- oder Abschlägen zu versehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Mietübersichten um keine amtlichen Mietspiegel im Sinne der §§ 558 ff BGB handelt.

Miete

Im Grundstücksmarktbericht werden im Wesentlichen Mieten aus Mietbefragungen berücksichtigt, es handelt sich dementsprechend um Bestandsmieten mit unterschiedlichem Vertragsdatum. Diese Mieten sind als **marktüblich** anzusehen.

- ♦ Nach ImmoWertV sind bei der Wertermittlung **marktüblich erzielbare Erträge** zugrunde zu legen, die Definition entspricht grundsätzlich der ortsüblichen Vergleichsmiete nach BGB.
- ♦ Die **ortsübliche Vergleichsmiete** (§ 558 Abs. 2 BGB) wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind, von Erhöhungen nach § 560 (Veränderung von Betriebskosten) abgesehen.
- ♦ Der **nachhaltige Ertrag** (Begriff aus der Wertermittlungsrichtlinie - WertR) ist mit dem nun geltenden Begriff des marktüblichen erzielbaren Ertrags (ImmoWertV) grundsätzlich vergleichbar.
- ♦ **Marktmiete:** Miete, die im Falle einer Neuvermietung unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage erzielt werden kann. Bei der Marktmiete handelt es sich um eine aktuell (stichtagsbezogen) erzielbare durchschnittliche Miete.

10.1.1 Mehrfamilienhäuser

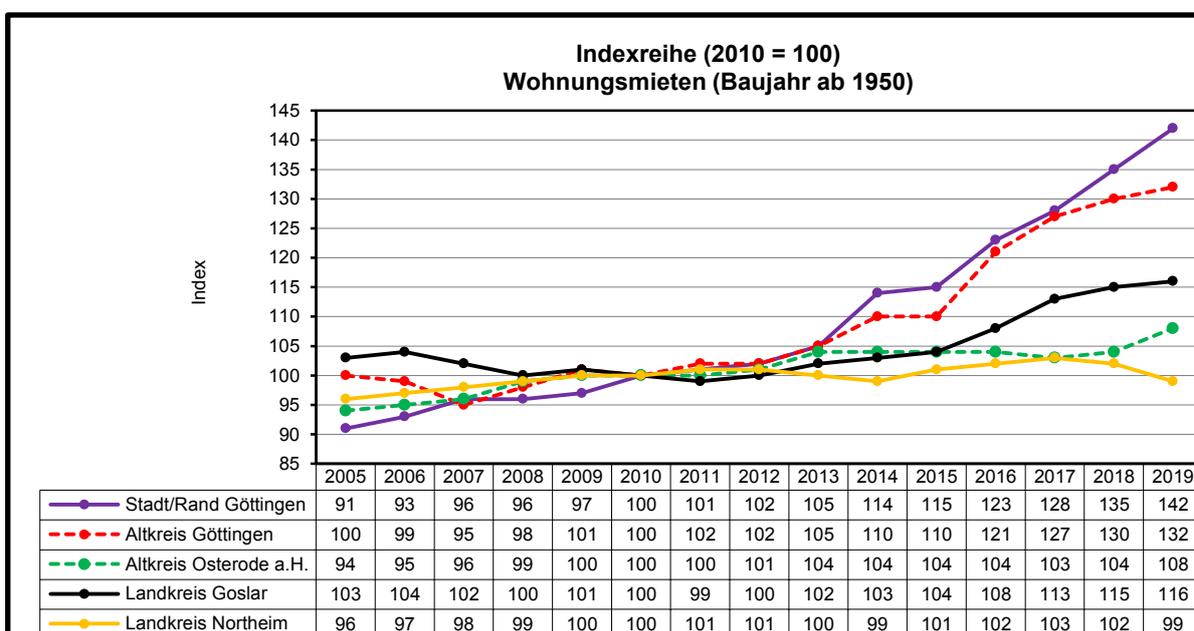
Mietpreisentwicklung

Die zeitliche Entwicklung der Höhe von Wohnungsmieten lässt sich am besten anhand einer Indexreihe darstellen. Sie ermöglicht auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Mieten auf einen Stichtag umzurechnen.

Die hier im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Indexreihen wurden aus vorliegenden Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) abgeleitet; sie beziehen sich auf Mieten in Mehrfamilienhäusern ab Baujahr 1950. Als Basisjahr mit dem Index 100 wurde das Jahr 2010 festgelegt.

Für den Landkreis Holzminden wurde bislang keine Indexreihe ermittelt.

In der Stadt Göttingen und im Altkreis Göttingen ist seit 2013 eine überdurchschnittliche Mietentwicklung zu beobachten, im Zeitraum von nur 5 Jahren hat sich der Index um 25 % bis 35 % erhöht. Im Landkreis Northeim ist insgesamt ein relativ konstantes Niveau zu verzeichnen, wobei in einigen Städten und im Einzugsbereich der Stadt Göttingen durchaus Mietsteigerungen festzustellen sind.



Anwendungsbeispiel:

Die Miete für eine Wohnung im Mehrfamilienhaus (Baujahr 1965, Wohnfläche 70 m²) in der Stadt Goslar liegt im Jahr 2017 bei 5,00 €/m² Wohnfläche. Wie hoch wäre die Miete im Jahr 2007 gewesen?

Index im Jahr 2017: 113

Index im Jahr 2007: 102

$$\text{Umrechnung: } 5,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{102}{113} = 4,51 \text{ €/m}^2$$

Die gesuchte Miete im Jahr 2007 beträgt rd. 4,50 €/m² Wohnfläche.

Mietübersichten

Die untersuchten Mieten beziehen sich auf Wohnungen mit mindestens 37 m² Wohnfläche. Untersucht wurden sogenannte **Nettokaltmieten** (d. h. Mieten, die keine Anteile an Betriebskosten und weiteren Nebenkosten enthalten). Diese regelmäßig anfallenden Kosten sind in den folgenden Mietwerten dementsprechend nicht enthalten.

Alle Angaben beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf Wohnungen in mittlerer Wohnlage, mit Sammelheizung, Bad und WC. Abweichungen bezüglich der Ausstattungsmerkmale oder Besonderheiten bezüglich der Mikrolage müssen durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Kellerräume, Dachböden, Wasch- und Trockenräume sowie Abstellräume außerhalb der Wohnung gehören nicht zur Wohnfläche.

Das Alter und der Sanierungszustand des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, beeinflussen im Allgemeinen auch die Höhe der Miete. Da diese Gebäudeangaben nicht durchgängig vorliegen, konnte keine differenzierte Auswertung der Mieten in Bezug auf diese Einflussgrößen erfolgen.

Bei Verbesserungen in der Ausstattung von Wohnungen oder bei durchgreifenden energetischen Maßnahmen ist eine Einordnung außerhalb der Baualtersklasse des Gebäudes vorzunehmen.

Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung modernisiert wurde. Auch nachträglich ausgebaute Wohnungen (z. B. im Dachgeschoss) werden entsprechend dem Baujahr, in dem sie bezugsfertig geworden sind, eingeordnet.

Die Einordnung in die Baualtersklasse sowie Zu-/Abschläge aufgrund der mietpreisbildenden Kriterien wie z. B. die Ausstattung/Beschaffenheit und die Lagebesonderheiten sind sachverständig einzuschätzen und entsprechend zu würdigen.

Kosten für Garagen/Einstellplätze sind nicht Bestandteil der nachfolgend zusammengestellten Mietwerte.

10.1.1.1 Stadt Göttingen

Die auf der nächsten Seite folgenden Mietangaben beruhen auf einer Mietpreisuntersuchung für den Bereich der Stadt Göttingen. Die dabei verwendete Stichprobe umfasst 305 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

Merkmal	Spanne	Mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2015 - 2019	2017
Baujahr	1876 - 2016	1966
Wohnfläche	38 m ² - 150 m ²	67 m ²

Die Vergleichsmieten sind nach Wohnlagen, einer dem Standard (Modernisierung) entsprechenden Baualtersklasse und der Wohnungsgröße aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Die Einstufung der Wohnlage erfolgt von einfach bis gehoben. Im Einzelfall sind bei der Zuordnung auch Abweichungen innerhalb von Wohnquartieren zu berücksichtigen.

Mietübersicht für die Stadt Göttingen				
Nettokaltmiete in €/m²				
Wohnfläche	Baualtersklasse			
m²	bis 1949	1950 bis 1980	1981 bis 1995	ab 1996
gehobene Wohnlage				
40 - 60	10,70	10,10	11,00	12,70
61 - 80	9,80	9,20	10,10	im Mittel 12,00
81 - 100	10,00	9,50	10,30	
über 100	9,60	9,10	9,90	
gute bis mittlere Wohnlage				
40 - 60	9,70	9,20	10,00	11,50
61 - 80	8,90	8,40	9,20	10,70
81 - 100	9,10	8,60	9,40	10,90
über 100	9,20	8,70	9,50	11,00
einfache Wohnlage				
40 - 60	8,20	7,80	8,50	9,80
61 - 80	7,60	7,10	7,80	9,10
81 - 100	7,70	7,30	8,00	9,30
über 100	7,80	7,40	8,10	9,40

10.1.1.2 Landkreis Göttingen - Altkreis

Für das Berichtsjahr reicht die Anzahl der ausgewerteten Mieten nicht aus, um daraus eine statistisch gesicherte Mietpreisentwicklung für die unterschiedlichen Lagen im Landkreis Göttingen (Altkreis) abzuleiten. Die nachfolgende Mietübersicht beruht auf einer sachverständigen Einschätzung der Mietpreisentwicklung.

Mietübersicht für den Altkreis Göttingen				
Nettokaltniete in €/m²				
Wohnfläche	Baualtersklasse			
m²	bis 1949	1950 bis 1980	1981 bis 1995	ab 1996
Bovenden, Rosdorf				
40 - 60	6,50	7,00	7,20	7,50
61 - 80	6,20	6,70	6,90	7,20
81 - 100	6,20	6,50	6,90	7,20
über 100	6,10	6,40	6,80	7,10
Diemarden, Dransfeld, Duderstadt, Eddigehausen, Friedland, Groß Schneen, Klein Lengden, Reinhausen				
40 - 60	6,00	6,40	6,60	6,90
61 - 80	5,70	6,10	6,30	6,60
81 - 100	5,70	6,00	6,30	6,60
über 100	5,60	5,90	6,20	6,50
Adelebsen, Ebergötzen, Gieboldehausen, Gimte, Hann. Münden, Hedemünden, Landwehrhagen, sonstiger Raum Göttingen (bis ca. 10 km von Göttingen)				
40 - 60	5,10	5,60	5,80	6,10
61 - 80	4,90	5,30	5,60	5,80
81 - 100	4,90	5,10	5,60	5,80
über 100	4,80	5,00	5,40	5,70
übrige Dörfer im Landkreis Göttingen				
40 - 60	4,90	5,10	5,40	5,70
61 - 80	4,60	4,90	5,10	5,40
81 - 100	4,60	4,80	5,10	5,40
über 100	4,50	4,70	5,00	5,30

10.1.1.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz

Die Angaben in der Mietübersicht (Durchschnittsmieten/Mietspannen) sind anhand eigener Erhebungen (z. B. Fragebögen zu den Kaufverträgen) und statistischen Untersuchungen, zusätzlichen Erhebungen bei Hausverwaltungen und Maklern sowie einer sachverständigen Einschätzung der Mietpreisentwicklung zusammengestellt worden. Vereinzelt sind Mieten außerhalb der angegebenen Spannen nachgewiesen.

Bei wesentlichen energetischen Maßnahmen sowie Modernisierungen mit Verbesserung der Ausstattung und des Qualitätsstandards ist eine höhere Einstufung vorzunehmen (d. h. nicht nach der sich nach dem Ursprungsbaujahr ergebenden Baualtersklasse, sondern in Anlehnung an die tatsächlich vorhandenen Ausprägungen in einer dementsprechend vergleichbaren Baualtersklasse).

Mietübersicht für den Altkreis Osterode am Harz				
Nettokaltmiete in €/m²				
Wohnfläche	Baualtersklasse (Ausstattungsmerkmale)			
m²	bis 1949	1950 bis 1980	1981 bis 1999	ab 2000
	einfach	mittel	gut	
Städte Bad Lauterberg im Harz, Herzberg am Harz und Osterode am Harz				
40 - 60	4,80 4,50 - 5,30	5,10 4,70 - 5,70	5,40 5,10 - 6,00	5,90 5,30 - 6,50
61 - 80	4,50 4,20 - 5,00	4,80 4,40 - 5,50	5,20 4,80 - 5,80	5,50 5,00 - 6,10
81 - 100	4,20 3,90 - 4,70	4,50 4,10 - 5,20	4,90 4,50 - 5,40	5,30 4,70 - 5,90
über 100	3,90 3,60 - 5,30	4,30 3,80 - 4,90	4,60 4,20 - 5,10	5,00 4,40 - 5,50
Städte Bad Grund, Bad Sachsa und größere Ortschaften				
40 - 60	4,10 3,90 - 4,50	4,40 4,10 - 5,00	4,70 4,50 - 5,20	5,00 4,80 - 5,50
61 - 80	3,80 3,60 - 4,20	4,10 3,80 - 4,60	4,50 4,30 - 5,00	4,70 4,50 - 5,20
81 - 100	3,50 3,30 - 3,90	3,90 3,50 - 4,40	4,30 4,00 - 4,80	4,40 4,20 - 4,90
über 100	3,30 3,10 - 3,70	3,60 3,30 - 4,10	3,90 3,70 - 4,30	4,10 3,90 - 4,60
Kleinere Ortschaften				
Für die kleineren Ortschaften sind aufgrund der (geringen) Anzahl von Vergleichsmieten keine Angaben möglich.				

10.1.1.4 Landkreis Goslar

Die nachstehenden Mietangaben (Durchschnittsmieten) sind anhand der Fragebögen zu Kaufverträgen aus dem Zeitraum 2017 bis 2019 zusammengestellt. Die Auswertung umfasst 993 Datensätze aus dem Bereich des Landkreises Goslar.

Mietübersicht für den Landkreis Goslar				
Nettokaltmiete in €/m²				
	Mittlere Miete Mietspanne, () Anzahl Mietfälle			
Wohnfläche	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklasse (mittlere Ausstattung)			
m²	1946 bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
Städte				
Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld, Seesen				
bis 40	4,90 2,30 – 6,40 (23)	5,30 4,95 – 5,60 (6)	6,30 4,70 – 9,70 (9)	7,50 6,45 – 9,10 (26)
41 - 80	4,80 4,00 – 7,25 (247)	5,00 3,80 – 7,45 (105)	5,35 3,80 – 10,10 (153)	6,30 4,85 – 9,30 (13)
81 - 100	4,60 4,10 – 5,60 (6)	4,70 4,40 – 5,10 (11)	4,75 2,60 – 8,80 (31)	6,10 5,10 – 8,20 (3)
über 100	*	*	4,80 3,80 – 6,50 (12)	*
Kleinstädte/Grundzentren				
Langelsheim, Liebenburg, Vienenburg				
bis 40	5,40 3,20 – 6,60 (11)	5,10 3,90 – 6,60 (7)		
41 - 80	5,60 2,60 – 9,30 (124)	4,80 2,40 – 6,45 (75)	*	*
81 - 100	4,95 3,45 – 6,20 (7)	*		
über 100	*	*		
Dörfer				
bis 40				
41 - 80	*	*	*	*
81 - 100				
über 100				
Fremdenverkehrsorte				
Stadt Braunlage, Altenau, Buntenbock, Hahnenklee-Bockswiese, Lautenthal, Wolfshagen, Schulenberg				
bis 40	8,25 6,55 – 9,10 (3)	*	5,70 4,45 – 8,20 (3)	
41 - 80	4,65 3,55 – 5,45 (12)	4,30 3,50 – 5,15 (5)	4,30 3,55 – 5,00 (3)	*
81 - 100	*	*	*	
über 100				

*) keine Angaben / aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

10.1.1.5 Landkreis Holzminden

Die nachstehenden Mietangaben (Durchschnittsmieten/Mietspannen) sind anhand eigener Erhebungen sowie nach Angaben von Maklerverbänden zusammengestellt worden.

Mietübersicht für den Landkreis Holzminden			
Nettokaltmiete in €/m ²			
	Mittlere Miete Mietspanne		
Wohnfläche	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklasse (mittlere Ausstattung)		
m ²	1950 bis 1984	1985 bis 2009	ab 2010
Holzminden			
bis 60	4,50 4,00 – 6,50	5,00 4,50 – 7,50	7,50 – 12,00
61 - 80	4,25 3,50 – 6,00		
über 80	4,00 3,00 – 5,50		
Bevern und Boffzen			
bis 60	4,25 3,50 – 5,00	4,25 3,50 – 5,50	*
61 - 80	4,00 3,00 – 4,70		
über 80	3,75 3,00 – 4,20		
Eschershausen und Stadtoldendorf			
bis 60	4,25 3,00 – 4,70	4,25 3,50 – 5,00	*
61 - 80	4,00 2,80 – 4,40		
über 80	3,50 2,60 – 4,20		
Neuhaus, Silberborn und Fürstenberg			
bis 60	4,00 2,80 – 4,50	4,25 3,50 – 4,75	*
61 - 80	3,75 2,75 – 4,20		
über 80	3,50 2,70 – 4,00		

*) keine Angaben / aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Das Mietpreisniveau für **Garagen** beträgt in der Stadt Holzminden (ohne Innenstadt) rund 30 € und für die größeren Orte ca. 25 €.

10.1.1.6 Landkreis Northeim

Die Wohnungsmieten in Mehrfamilienhäusern mit Baujahren bis 1945 und mit Baujahren ab 1946 wurden getrennt untersucht.

Baujahre bis 1945

Die nachstehenden Mietangaben für Wohngebäude mit Baujahr bis 1945 beruhen auf einer Mietpreisuntersuchung für den Bereich des Landkreises Northeim. Die dabei verwendete Stichprobe umfasst 572 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

Merkmal	Spanne	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2013 - 2019	2016
Ausstattung	einfach, mittel, gut	
Wohnfläche	15 m ² - 200 m ²	79 m ²
Baujahr	1780 - 1945	1903

Mietübersicht für den Landkreis Northeim (Baujahre bis 1945)			
Nettokaltmiete in €/m ²			
Wohnfläche	Ausstattung		
m ²	einfach	mittel	gut
Städte Northeim, Einbeck und Bad Gandersheim und der Flecken Nörten-Hardenberg			
40 - 60	4,20	5,30	6,40
61 - 80	3,90	4,90	6,00
81 - 100	3,60	4,60	5,60
über 100	3,30	4,20	5,20
Kleinstädte und Randlagen			
40 - 60	3,80	4,80	5,90
61 - 80	3,50	4,50	5,50
81 - 100	3,20	4,10	5,20
über 100	3,00	3,80	4,80
Flecken Bodenfelde und Dörfer im Landkreis Northeim			
40 - 60	3,50	4,40	5,40
61 - 80	3,20	4,10	5,10
81 - 100	2,90	3,70	4,70
über 100	2,60	3,40	4,40

Baujahre ab 1946

Die nachstehenden Mietangaben für Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr ab 1946 beruhen auf einer Mietpreisuntersuchung für den Bereich des Landkreises Northeim. Die dabei verwendete Stichprobe umfasst 714 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

Merkmal	Spanne	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2013 - 2019	2016
Baujahr	1948 - 2007	1970
Wohnfläche	21 m ² - 200 m ²	72 m ²

Mietübersicht für den Landkreis Northeim (Baujahre ab 1946)				
Nettokaltmiete in €/m²				
Wohnfläche	Baualtersklasse			
m²	1946 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
Städte Northeim, Einbeck, Bad Gandersheim und der Flecken Nörten-Hardenberg				
40 - 60	4,70	4,80 - 5,00	4,90 - 5,20	5,30
61 - 80	4,50	4,60 - 4,80	4,80 - 5,00	5,20
81 - 100	4,30	4,50 - 4,70	4,60 - 4,80	5,00
über 100	4,20	4,30 - 4,50	4,40 - 4,60	4,80
Kleinstädte und Randlagen				
40 - 60	4,30	4,50 - 4,70	4,60 - 4,90	4,70 - 5,00
61 - 80	4,20	4,30 - 4,50	4,40 - 4,70	4,50 - 4,80
81 - 100	4,00	4,10 - 4,40	4,30 - 4,50	4,40 - 4,70
über 100	3,80	4,00 - 4,20	4,10 - 4,30	4,20 - 4,50
Flecken Bodenfelde und Dörfer im Landkreis Northeim				
40 - 60	4,00	4,10 - 4,40	4,30 - 4,60	4,40 - 4,70
61 - 80	3,80	4,00 - 4,20	4,10 - 4,40	4,20 - 4,50
81 - 100	3,70	3,80 - 4,10	3,90 - 4,20	4,00 - 4,40
über 100	3,50	3,60 - 3,90	3,80 - 4,00	3,90 - 4,20

10.1.2 Einfamilienhäuser

Die untersuchten Mieten beziehen sich auf Einfamilienhäuser in mittlerer Wohnlage. Die Miethöhe ist von der Lage, vom Baujahr und von der Wohnfläche abhängig. Abweichungen bezüglich der Ausstattungsmerkmale (einschließlich Modernisierungsgrad und energetischem Zustand) oder der Lage müssen durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Untersucht wurden so genannte Nettokaltmieten (d. h. Mieten, die keine Anteile an Betriebskosten und weiteren Nebenkosten enthalten). Diese regelmäßig anfallenden Kosten sind in den folgenden Mietwerten dementsprechend nicht enthalten.

Die ermittelten Durchschnittsmieten (Daten aus einem Zeitraum von fünf Jahren) sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt, für den Landkreis Northeim folgt eine detailliertere Zusammenstellung.

Vergleichsmieten für Einfamilienhäuser			
Lage	mittlere Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Nettokaltmiete €/m ² Wohnfläche
Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf	133 m ²	1972	7,50
Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf	133 m ²	1971	4,50
Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz Städte Bad Lauterberg im Harz, Herzberg am Harz und Osterode am Harz	98 m ²	1957	4,45
Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz übrige Gemeinden und Ortschaften	106 m ²	1944	4,05
Landkreis Goslar	102 m ²	1990	4,55
Landkreis Holzminden	Aufgrund einer zu geringen Datengrundlage werden keine Angaben zum Mietniveau für Einfamilienhäuser im Bereich des Landkreises Holzminden veröffentlicht.		
Landkreis Northeim	Angaben für unterschiedliche Bereiche, Baualtersklassen und Wohnungsgrößen folgen in der „Mietübersicht für Einfamilienhäuser im Landkreis Northeim“.		

Im Allgemeinen werden für Einfamilienhäuser mit geringer Wohnfläche höhere Mieten und für ältere Baujahre geringere Mieten erzielt. Von Bedeutung ist hierbei auch die innerörtliche Lage. In ländlichen Bereichen ist je nach Lage zu den Grund-/Mittelzentren überwiegend ein niedrigeres Mietniveau nachgewiesen.

Landkreis Northeim

Für den Landkreis Northeim ist eine Mietübersicht für Einfamilienhäuser in den verschiedenen Lagen (Regionen), differenziert nach Baujahrsklassen und Wohnflächen, erstellt worden. Die dabei verwendete Stichprobe umfasst 212 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

Merkmal	Spanne	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2010 - 2019	2015
Baujahr	1860 - 2010	1943
Wohnfläche	50 m ² - 207 m ²	124 m ²

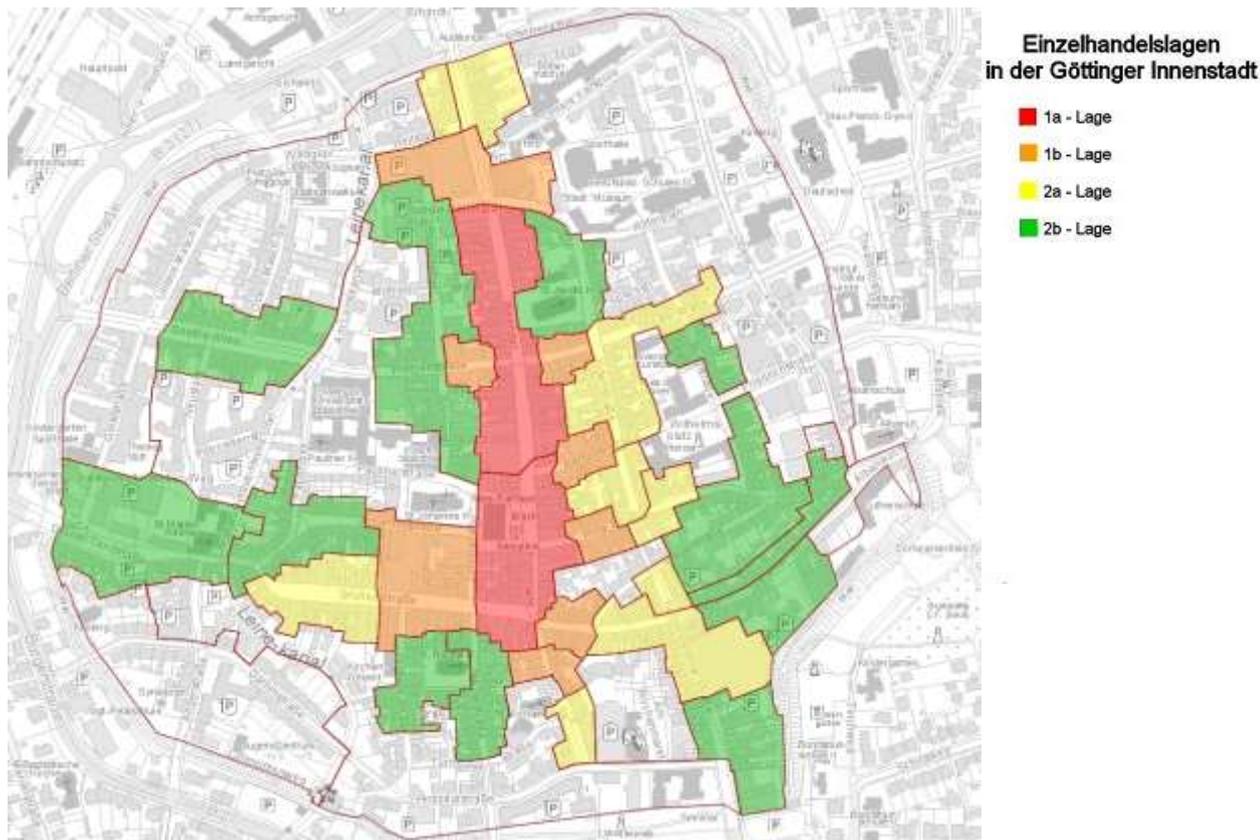
Mietübersicht für Einfamilienhäuser im Landkreis Northeim				
Nettokaltmiete in €/m²				
Wohnfläche	Baualtersklasse			
m²	1946 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
Städte Northeim, Einbeck und Bad Gandersheim				
ca. 75	5,60	5,80	6,10	6,40
ca. 100	5,20	5,40	5,80	6,00
ca. 125	4,80	5,00	5,40	5,70
ca. 150	4,40	4,60	5,00	5,30
ca. 175	4,00	4,30	4,70	4,90
ca. 200	3,70	3,90	4,40	4,60
Nörten-Hardenberg, Kleinstädte und Randlagen				
ca. 75	5,20	5,50	5,80	6,10
ca. 100	4,80	5,10	5,40	5,70
ca. 125	4,50	4,70	5,00	5,30
ca. 150	4,10	4,30	4,60	4,90
ca. 175	3,80	4,00	4,20	4,50
ca. 200	3,40	3,60	3,90	4,10
Flecken Bodenfelde und Dörfer im Landkreis Northeim				
ca. 75	4,90	5,20	5,50	5,70
ca. 100	4,50	4,80	5,10	5,30
ca. 125	4,20	4,40	4,70	4,90
ca. 150	3,80	4,10	4,30	4,50
ca. 175	3,50	3,70	3,90	4,20
ca. 200	3,20	3,40	3,60	3,80

10.2 Geschäftsraumieten

10.2.1 Stadt Göttingen

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraumieten für die Göttinger Innenstadt beruhen auf Einzelangaben von Eigentümern (Kaufverträge, Verkehrswertgutachten), durchgeführten Mieterhebungen und Angaben von Maklern. Die angegebenen Mieten (Spannen) spiegeln das aktuelle Niveau wider. Die Mieten beziehen sich auf Geschäftseinheiten im Erdgeschoss mit maximal einer Stufe im Eingangsbereich und 70 % der Front als Schaufensterfläche. Zugrunde gelegt werden eine moderne, leicht variable Innenausstattung und normale Deckenhöhe.

Veränderungen gegenüber den Eigenschaften des typischen Geschäftes wirken sich in der Regel auf die Miethöhe aus.



Geschäftsraumieten in der Stadt Göttingen						
Standort	Größe		Einzelhandelslage			
			1a	1b	2a	2b
Göttingen Innenstadt	ca. 100 m ²	Minimum	45,- €/m ²	15,- €/m ²	10,- €/m ²	8,- €/m ²
		Mittelwert	70,- €/m ²	35,- €/m ²	20,- €/m ²	18,- €/m ²
		Maximum	90,- €/m ²	45,- €/m ²	35,- €/m ²	30,- €/m ²
Standort	Größe		Innenstadt, außerhalb der Einzelhandelslagen		außerhalb der Kernstadt, Stadtteile	
Göttingen weitere Lagen (keine Einkaufszentren)	50 m ² bis 150 m ²	von/bis	10,- €/m ² bis 18,- €/m ²		6,- €/m ² bis 18,- €/m ²	
	größer 150 m ²	von/bis	8,- €/m ² bis 18,- €/m ²		6,- €/m ² bis 15,- €/m ²	

10.2.2 Landkreis Göttingen - Altkreis Göttingen

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummietsen beruhen auf Einzelangaben und im kleineren Rahmen durchgeführten Mietumfragen. Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Mietsen sind diese Angaben lediglich für eine grobe Orientierung geeignet. Eine Veränderung gegenüber den Vorjahreswerten wurde nicht festgestellt.

Auf die in Teilbereichen festzustellende Leerstandsproblematik und entsprechende Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

Geschäftsraummietsen im Altkreis Göttingen				
Standort	Lage	Größe	Ausstattung	Nettokaltmiete €/m² Nutzfläche Mittlere Miete bzw. Mietspanne
Duderstadt Innenstadt	Marktstraße	ca. 100 m ²	mittel	10,00 bis 20,00
	Jüdenstraße Apothekenstraße	ca. 100 m ²	mittel	5,00 bis 10,00
Duderstadt	außerhalb der Innenstadt	ca. 100 m ²	mittel	Laden 6,00 Büro 5,00
Hann. Münden Innenstadt	Lange Straße Mitte Markt Ziegelstraße	ca. 100 m ²	mittel	7,00 bis 15,00
	Lange Straße Nord Lange Straße Süd	ca. 100 m ²	mittel	6,00 bis 8,00
Hann. Münden	außerhalb der Innenstadt	ca. 100 m ²	mittel	Laden 5,00 Büro 4,00 bis 5,00

10.2.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummietsen beruhen auf Einzelangaben und im kleineren Rahmen durchgeführten Mietumfragen. Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Mietsen sind diese Angaben lediglich für eine grobe Orientierung geeignet. Eine Veränderung gegenüber den Vorjahreswerten wurde nicht festgestellt.

Auf die in Teilbereichen festzustellende Leerstandsproblematik und entsprechende Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

Geschäftsraummietsen im Altkreis Osterode am Harz				
Standort	Lage	Größe	Ausstattung	Nettokaltmiete €/m² Nutzfläche Mittlere Miete bzw. Mietspanne
Osterode am Harz Innenstadt	Kornmarkt	ca. 100 m ²	mittel	6,00 bis 12,00
	Scheffelstraße Waagestraße	ca. 80 m ²	mittel	4,00 bis 6,00
	Am Schilde Martin-Luther-Platz	ca. 100 m ²	mittel	4,00 bis 8,00
Bad Lauterberg im Harz Innenstadt	Hauptstraße oberer Bereich	150 m ² bis 200 m ²	modernisiert	12,00 bis 18,00
	Hauptstraße unterer Bereich	100 m ² bis 250 m ²	modernisiert	9,00 bis 14,00
	Ritscherstraße	60 m ² bis 100 m ²	modernisiert	8,00 bis 12,00

10.2.4 Landkreis Goslar

Die Nettokaltmieten für Büroräume und Geschäftsräume im Landkreis Goslar liegen nach Angaben von den Maklerverbänden, der Industrie- und Handelskammer sowie nach eigenen Erhebungen innerhalb der nachfolgend angegebenen Spannen. Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Mieten sind diese Angaben lediglich für eine grobe Orientierung geeignet.

Auf die in Teilbereichen festzustellende Leerstandsproblematik und entsprechende Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

Geschäftsraummieten im Landkreis Goslar		
Standort	Art der Miete	Nettokaltmiete €/m² Nutzfläche Mittlere Miete bzw. Mietspanne
Bad Harzburg, Goslar	Büromieten	5,00 bis 11,00
Bad Harzburg, Goslar (ohne Innenstadt) mit Grauhof und Riechenberg	Geschäftsräume	4,00 bis 18,00
Stadt Goslar Innenstadt	Geschäftsräume	3,00 bis 25,00
Braunlage, Langelsheim, Seesen	Geschäftsräume	4,00 bis 15,00
Außenbezirke der Städte	Geschäftsräume	3,50 bis 5,50

10.2.5 Landkreis Holzminden

Die nachstehenden Nettokaltmieten (mittlere Miete, Spanne) für Geschäftsräume im Bereich der Innenstadt von Holzminden sind anhand eigener Erhebungen sowie nach Angaben von Maklerverbänden zusammengestellt. Weitere Angaben zur Differenzierung nach Größe und Ausstattung liegen nicht vor. Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Mieten sind diese Angaben lediglich für eine grobe Orientierung geeignet. Eine Veränderung gegenüber den Vorjahreswerten wurde nicht festgestellt.

Auf die in Teilbereichen festzustellende Leerstandsproblematik und entsprechende Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

Geschäftsraummieter

Geschäftsraummieter im Landkreis Holzminden		
Standort	Lage	Nettokaltmiete €/m ² Nutzfläche Mittlere Miete bzw. Mietspanne
Holzminden Innenstadt	Obere Straße - Ost (zwischen Oberbachstraße und Haarmannplatz) Oberbachstraße	15,00 (8,00 bis 32,00)
	Obere Straße - Mitte und West (zwischen Oberbachstraße und Uferstraße)	12,50 (6,00 bis 22,00)
	Mittlere Straße Markt	10,00 (6,00 bis 13,00)

10.2.6 Landkreis Northeim

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummietsen beruhen auf Einzelangaben und im kleineren Rahmen durchgeführte Mietumfragen. Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Mietsen sind diese Angaben lediglich für eine grobe Orientierung geeignet. Eine Veränderung gegenüber den Vorjahreswerten wurde nicht festgestellt.

Auf die in Teilbereichen festzustellende Leerstandsproblematik und entsprechende Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

Geschäftsraummietsen im Landkreis Northeim				
Standort	Lage	Größe	Ausstattung	Nettokaltmiete €/m² Nutzfläche Mittlere Miete bzw. Mietspanne
Northeim Innenstadt	City-Center	ca. 100 m ²	mittel	18,00
	Alte Poststraße Breite Straße, Am Markt	ca. 100 m ²	mittel	11,00 bis 13,00
	Am Münster Mühlenstraße, Neustadt	ca. 100 m ²	mittel	5,00- bis 7,00
Northeim	außerhalb der Innenstadt	ca. 100 m ²	mittel	4,50 bis 6,00
Einbeck Innenstadt	Marktplatz Marktstraße	ca. 100 m ²	mittel	8,00 bis 15,00
	Altendorfer Str. Hallenplan, Lange Brücke Tiedexer Str.	ca. 100 m ²	mittel	7,00 bis 11,00
	Benser Straße Hullerser Straße	ca. 100 m ²	mittel	5,00 bis 7,00
Einbeck	außerhalb der Innenstadt	ca. 100 m ²	mittel	4,50 bis 6,00

10.3 Mieten für gewerbliche Räume

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt einen Überblick über Mieten für gewerblich genutzte Räume (Lager-, Produktions- und Werkstatträume).

Für die verschiedenen Bereiche werden die mittleren Werte der letzten Jahre, ohne Berücksichtigung von Lage- oder Qualitätsunterschieden) dargestellt. Aufgrund der (geringen) Anzahl kann dies nur einen groben Überblick darstellen.

Mieten für gewerbliche Räume						
Lage	Zeit- raum	Anzahl	Mittlerer Bodenrichtwert	Mittleres Baujahr	Mittlere Nutzfläche	Nettokaltmiete €/m ² Nutzfläche Mittlere Miete bzw. Mietspanne
Stadt Göttingen, Bovenden, Rosdorf	seit 2010	15	65 €/m ²	1967	856 m ²	3,30 (1,10 – 8,40)
	zum Gewerbe gehörige Büroräume:					4,00 (3,00 – 4,50)
Landkreis Göttingen (einschließlich Altkreis Osterode am Harz)	seit 2000	7	77 €/m ²	1970	450 m ²	2,60 (0,70 – 4,80)
Landkreis Goslar	seit 2005	13	29 €/m ²	1955	520 m ²	3,10 (0,50 – 4,50)
Landkreis Holzminden	*					
Landkreis Northeim	seit 2010	28	30 €/m ²	1960	839 m ²	1,80 (0,50 – 4,70)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

10.4 Pacht für landwirtschaftliche Flächen

In der Landwirtschaft kommen traditionell Pachtverträge zur Anwendung (in der Regel Landpacht).

Anders als beim Mietvertrag kann ein Pachtvertrag als gegenseitiger Vertrag nicht nur über Sachen, sondern zusätzlich auch über Rechte geschlossen werden. Ferner wird nicht nur der Gebrauch der Sachen beziehungsweise Rechte gestattet, mit dem Pachtvertrag ist auch die Ziehung der Früchte aus der Sache möglich. So kann im Pachtvertrag als Gegenleistung nicht nur (wie im Mietvertrag) ein fester monatlicher Betrag vereinbart werden, sondern auch Zahlungen in Abhängigkeit vom Umsatz oder Ertrag.

Das in Verträgen immer noch gängige Wort „Pachtzins“ wurde im BGB bei der letzten Novellierung durch das Wort „Pacht“ ersetzt. Landwirtschaftliche Sachverständige bezeichnen das regelmäßige Entgelt für eine gepachtete Sache häufig als „Pachtpreis“.

10.4.1 Ackerland

Die zusammengestellten Pachten für Ackerland in den Landkreisen Göttingen (Altkreise Göttingen und Osterode am Harz), Goslar und Northeim beruhen auf Einzelangaben sowie im kleineren Rahmen durchgeführte Umfragen. Für den Landkreis Holzminden liegen derzeit keine Pachten vor.

Innerhalb der Bereiche gibt es weitere regionale Unterschiede im Pachtniveau.

Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Pachten sind die angegebenen Mittelwerte bzw. die Spannen lediglich für eine grobe Orientierung geeignet.

Jahrespachten für Ackerland		
Bereich	Ackerzahl	Jahrespacht im Mittel / Spanne
Altkreis Göttingen	unter 50	200 €/ha
	50 bis 70	370 €/ha
	über 70	480 €/ha
	Die mittlere Vergleichspacht pro Jahr und Hektar beträgt 6,00 € je Bodenpunkt	
Altkreis Osterode am Harz	50 bis 70	150 €/ha bis 450 €/ha im Mittel 250 €/ha
Landkreis Goslar	unter 50	75 €/ha bis 350 €/ha
	ab 50	150 €/ha bis 500 €/ha
Landkreis Holzminden	keine Angaben	
Landkreis Northeim	unter 50	150 €/ha bis 400 €/ha
	50 bis 70	350 €/ha bis 600 €/ha
	über 70	450 €/ha bis 700 €/ha
	Raum Einbeck: mittlere Ackerzahl 80	bis 800 €/ha

10.4.2 Grünland

Die zusammengestellten Pachten für Grünland in den Landkreisen Göttingen (Altkreise Göttingen und Osterode am Harz), Goslar und Northeim beruhen auf Einzelangaben sowie im kleineren Rahmen durchgeführte Umfragen. Für den Landkreis Holzminden liegen derzeit keine Pachten vor.

Innerhalb der Bereiche gibt es weitere regionale Unterschiede im Pachtniveau.

Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Pachten sind die angegebenen Spannen lediglich für eine grobe Orientierung geeignet.

Jahrespachten für Grünland		
Bereich	Nutzung	Jahrespacht im Mittel / Spanne
Altkreis Göttingen	Hutung	bis 60 €/ha
	Grünland	180 €/ha
	Die mittlere Vergleichspacht pro Jahr und Hektar beträgt 3,70 € je Bodenpunkt	
Altkreis Osterode am Harz	Hutung	bis 50 €/ha
	Grünland	50 €/ha bis 220 €/ha
Landkreis Goslar	Hutung	bis 50 €/ha
	Grünland	50 €/ha bis 250 €/ha
Landkreis Holzminden	keine Angaben	
Landkreis Northeim	Hutung	bis 50 €/ha
	Grünland	100 €/ha bis 250 €/ha

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahr 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der Marktbeobachtung mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die allgemeine Markttransparenz wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter Bodenrichtwerte und ergänzt durch eine einzel-fallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten. Dieser Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse gilt im Wesentlichen bis heute. Im Rahmen der Novellierung des Bauplanungsrechts wurde er um die Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erweitert. Ansonsten haben die Länder die Möglichkeit, den Gutachterausschüssen durch Rechtsverordnungen weitere Aufgaben zuzuweisen. Davon wurde bundesweit unterschiedlich Gebrauch gemacht (z. B. Mietgutachten, Grundstücksmarktberichte).

Die heutige Situation auf dem Grundstücksmarkt zeigt, dass aufgrund der verschiedenen Aktivitäten der Gutachterausschüsse und anderer Institutionen eine hinreichend funktionierende Transparenz dieses vielschichtigen Marktes erreicht worden ist.

Aufgaben und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Zusammensetzung sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte setzen sich zusammen aus vorsitzenden Mitgliedern und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es,

- ♦ eine Kaufpreissammlung zu führen, in die Auswertungen aller Verträge eingehen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen,
- ♦ Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- ♦ sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- ♦ nach Auftrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken zu erstatten,
- ♦ nach Auftrag einer Vertragspartei ein Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten (§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz).

Der Obere Gutachterausschuss hat, wenn ein Gutachten des Gutachterausschusses vorliegt, ein Obergutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks zu erstatten nach Auftrag

- ♦ eines Gerichts,
- ♦ einer für städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde,
- ♦ der sonst nach § 193 (1) Baugesetzbuch Berechtigten (Eigentümer und ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

In Niedersachsen ist seit dem 01.01.2011 je ein Gutachterausschuss für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) mit einer Geschäftsstelle an einem Standort der örtlich zuständigen Regionaldirektion eingerichtet. Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle bei der Regionaldirektion Oldenburg.

Ein Verzeichnis der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen befindet sich im Anhang dieses Berichts, ebenso die Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse, deren Bereich an den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim angrenzt.

Anhang 1:

Umsatzzahlen

Anzahl der Erwerbsvorgänge mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr

Landkreis (LK) (kreisfreie) Stadt Region (RG) Teilbereiche	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Göttingen, Stadt	1.249	14	112	6	153	1	55	10	322	4	28	-32	41	8
Göttingen, Altkreis GÖ	1.742	-5	509	-3	124	-7	51	11	680	-3	44	22	82	-6
Göttingen, Altkreis OHA	1.233	10	339	4	116	2	63	25	520	6	47	-12	53	8
Goslar (LK)	2.798	7	533	14	232	8	179	-4	944	9	93	35	179	1
Holzminden (LK)	993	7	367	-2	64	36	61	-9	492	1	34	-17	73	14
Northeim (LK)	1.714	-1	484	6	132	-4	87	40	703	7	50	-7	134	2
Summen	9.729	4	2.344	4	821	+3	496	7	3.661	4	296	2%	562	4

Landkreis (LK) (kreisfreie) Stadt Region (RG) Teilbereiche	Wohnungs-/Teileigentum				unbebaute Bauflächen						land-/forstwirtschaftliche Flächen		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnungs- eigentum		Teileigentum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Göttingen, Stadt	610	15	114	36	74	64	8	-50	5	400	23	-4	8	100	16	220
Göttingen, Altkreis GÖ	209	15	26	24	305	0	30	30	3	0	280	-20	14	-70	68	-23
Göttingen, Altkreis OHA	197	6	74	517	116	14	13	-13	2	100	145	-6	31	210	36	-23
Goslar (LK)	1.058	-3	132	-3	218	57	16	100	5	-44	94	-4	13	8	46	109
Holzminden (LK)	81	31	2	0	109	58	7	-30	3	200	134	-4	3	50	55	15
Northeim (LK)	188	-35	44	-8	200	6	23	64	1	0	266	2	11	267	94	0
Summen	2.343	0	392	31	1.022	21	97	14	19	19	942	-8	80	5	315	4

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr

Landkreis (LK) (kreisfreie) Stadt Region (RG) Teilbereiche	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Göttingen, Stadt	442,1	-24	50,0	10	53,5	14	62,2	75	166,8	30	92,0	-70	58,6	36
Göttingen, Altkreis GÖ	266,8	-9	99,2	12	18,7	0	15,0	7	131,4	9	16,1	-63	33,9	-40
Göttingen, Altkreis OHA	108,8	35	34	5	8,3	8	16,7	87	59,4	21	16,5	53	8,9	16
Goslar (LK)	345,9	9	74,7	22	21,7	8	42,9	-2	139,3	11	80,7	12	45,9	-13
Holzminden (LK)	84,1	-3	34,3	4	4,2	46	12,8	-20	51,3	-1	9,7	-39	9,1	11
Northeim (LK)	187,4	13	63,8	15	10,5	-16	16,0	42	90,3	14	18,7	1	28,6	83
Summen	1435,1	-4	356,0	14	116,8	7	165,6	25	638,4	15	233,8	-47	185,0	1

Landkreis (LK) (kreisfreie) Stadt Region (RG) Teilbereiche	Wohnungs-/Teileigentum				unbebaute Bauflächen						land-/forstwirtschaftliche Flächen		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnungs- eigentum		Teileigentum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Göttingen, Stadt	105,9	46	4,3	70	8,5	-61	3,6	15	0,5	-84	1,2	89	0,3	-42	0,4	k.A.
Göttingen, Altkreis GÖ	30,8	13	0,7	-69	26,4	35	9,1	-1	1,0	k.A.	16,3	35	0,3	-52	0,8	48
Göttingen, Altkreis OHA	7,8	40	8,3	k.A.	2,9	29	0,5	12	1,1	-41	2,2	35	0	106	1,2	113
Goslar (LK)	54,2	1	1,9	-8	12,5	57	1,0	47	1,7	40	6,6	202	0,3	499	1,8	323
Holzminden (LK)	4,3	18	0,2	k.A.	3,7	63	1,8	629	0,0	361	3,6	-15	0,0	481	0,4	99
Northeim (LK)	20,2	-36	2,9	78	8,1	-22	5,5	95	0,1	0	8,7	39	0,0	k.A.	4,2	772
Summen	223,2	15	18,2	100	62,2	-1	21,5	29	4,4	-35	38,7	43	1,0	-11	8,8	300

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr

Landkreis (LK) (kreisfreie) Stadt Region (RG) Teilbereiche	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Göttingen, Stadt	126	5	10	2	5	-9	6	10	21	2	6	-78	13	-42
Göttingen, Altkreis GÖ	661	-27	53	-1	6	-27	6	33	65	-2	7	-33	41	-24
Göttingen, Altkreis OHA	307	24	35	17	6	6	11	46	52	21	11	64	21	29
Goslar (LK)	490	12	53	4	10	11	24	-4	87	2	23	19	56	-67
Holzminden (LK)	412	9	39	10	4	96	8	3	51	14	5	-32	28	37
Northeim (LK)	633	25	45	5	6	4	9	40	61	9	6	-22	46	-44
Summen	2.628	2	235	5	38	2	65	12	337	6	58	-20	205	-44

Landkreis (LK) (kreisfreie) Stadt Region (RG) Teilbereiche	Wohnungs-/ Teileigentum		unbebaute Bauflächen						land-/forst- wirtschaftliche Flächen		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
			Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Göttingen, Stadt	keine Angaben		8	-45	3	-31	0	-90	53	109	16	k.A.	6	127
Göttingen, Altkreis GÖ		36	8	17	-21	1	-32	469	-30	11	-69	14	6	
Göttingen, Altkreis OHA		9	-9	4	-39	10	1	156	13	2	312	42	165	
Goslar (LK)		26	51	5	205	3	-45	240	84	1	-43	47	543	
Holzminden (LK)		10	-47	9	193	0	258	275	0	13	k.A.	21	144	
Northeim (LK)		26	20	27	58	0	0	436	43	1	167	28	116	
Summen		114	4	66	20	15	-28	1.630	6	44	11	158	163	

Anhang 2:**Anschriften von Gutachterausschüssen****Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind zuständig für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Dadurch erstreckt sich die Zuständigkeit gegebenenfalls über mehrere Landkreise bzw. Städte.



Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

1	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund		
	LGLN Regionaldirektion Aurich	Oldersumer Straße 48 26603 Aurich	Tel.: 04941 176-584 Fax.: 04941 176-596
		E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de	
2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel		
	LGLN Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg	Wilhelmstraße 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531 23485-331 Fax.: 0531 23485-140
		E-Mail: gag-bs-wob@lgl.niedersachsen.de	
3	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover und der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg		
	LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover	Dorfstraße 19 30519 Hannover	Tel.: 0511 30245-431 Fax.: 0511 30245-450
		E-Mail: gag-hm-h@lgl.niedersachsen.de	
4	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg und Uelzen		
	LGLN Regionaldirektion Lüneburg	Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197
		E-Mail: gag-lg@lgl.niedersachsen.de	
5	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und die Landkreise Göttingen, Goslar, Holzmanden und Northeim. Mit Wirkung zum 01.11.2016 sind die Landkreise Göttingen und Osterode am Harz zum neuen Landkreis Göttingen fusioniert.		
	LGLN Regionaldirektion Northeim	Danziger Straße 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551 5074-322 Fax.: 0551 5074-374
		E-Mail: gag-nom@lgl.niedersachsen.de	
6	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Delmenhorst und Oldenburg und der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch		
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-527 Fax.: 0441 9215-503
		E-Mail: gag-ol-clp@lgl.niedersachsen.de	

7	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und der Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück		
	LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen	Obergerichtsstraße 18 49716 Meppen	Tel.: 05931 159-0 Fax.: 05931 159-170
		E-Mail: gag-mep@lgl.niedersachsen.de	
8	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade		
	LGLN Regionaldirektion Otterndorf	Pappstraße 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791 306-39 Fax.: 04791 306-25
		E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de	
9	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg/Weser und Verden		
	LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden	Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271 801-505 Fax.: 04271 801-501
		E-Mail: gag-sul@lgl.niedersachsen.de	
10	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
	Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg -		
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-622 Fax.: 0441 9215-505
		E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de	

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in angrenzenden Bereichen

Nachfolgend sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den direkt angrenzenden Bereichen aufgeführt mit den Anschriften der Geschäftsstellen.

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hessen		
Werra-Meißner-Kreis Amt für Bodenmanagement Homburg (Efze)	Goldbachstraße 12a 37269 Eschwege	Tel.: 05681 7704-2510 Fax: 05681 7704-2511
	E-Mail: gutachterausschuss.werra-meissner@hvbhg.hessen.de	
Landkreis Kassel Amt für Bodenmanagement Korbach	Manteuffel-Anlage 4 34369 Hofgeismar	Tel.: 05631 978-4300 Fax: 0611 327605526
	E-Mail: gutachterausschuss.kreis-kassel@hvbhg.hessen.de	
Stadt Kassel	Sickingenstraße 7 37117 Kassel	Tel.: 0561 787-7002 Fax: 0561 787-4089
	E-Mail: gutachterausschuss@kassel.de	

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen		
Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen	Postfach 300865 40408 Düsseldorf	Tel.: 0211 475-2640 Fax: 0211 475-2900
	E-Mail: oga@brd.nrw.de	
Kreis Höxter Gutachterausschuss	Moltkestraße 12 37671 Höxter	Tel.: 05271 965-5301 Fax: 05271 965-85399
	E-Mail: m.busse@kreis-hoexter.de	

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen		
Oberer Gutachterausschuss Thüringen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse	Hohenwindenstraße 13a 99098 Erfurt	Tel.: 0361 4176-237 Fax: 0361 4176-868
	E-Mail: gutachter.thueringen@tlvermgeo.thueringen	
Landkreis Eichsfeld und Unstrut-Hainich-Kreis Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Geschäftsstelle Gutachterausschuss	Franz-Weinrich-Straße 24 37339 Leinefelde-Worbis	Tel.: 036074 4114-200 Fax: 036074 4114-201
	E-Mail: gutachter.leinefelde-worbis@tlvermgeo.thueringen.de	

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt		
Gutachterausschuss Land Sachsen-Anhalt Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt -Geschäftsstelle Land Sachsen-Anhalt- -Geschäftsstelle, zuständig für Landkreis Harz-	Otto-von-Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg	Tel.: 0391 567-7864 Fax: 0391 567-7821
		Tel.: 0391 567-7864 Fax: 0391 567-7821
	E-Mail: gaa.magdeburg.lvermgeo@sachsen-anhalt.de	



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim**

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen**

Regionaldirektion Northeim

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Bereiche: Stadt Göttingen und Landkreis Göttingen,
Landkreise Goslar, Holzminden und Northeim**

Standort Göttingen

Danziger Straße 40
37083 Göttingen

Telefon: 0551 5074-322
Telefax: 0551 5074-374

Standort Goslar

Jürgenweg 8
38640 Goslar

Telefon: 05321 7574-30
Telefax: 05321 7574-25

Standort Holzminden

Böntalstraße 44
37603 Holzminden

Telefon: 05531 1299-41
Telefax: 05531 1299-60

Standort Northeim

Bahnhofstraße 15
37154 Northeim

Telefon: 05551 965-259
Telefax: 05551 965-200

Standort Osterode am Harz (Landkreis Göttingen)

Berliner Straße 6
37520 Osterode am Harz

Telefon: 05522 5004-65
Telefax: 05522 5004-68

E-Mail: gag-nom@lgln.niedersachsen.de

Internet: www.gag.niedersachsen.de